



**דניה** | **שי**  
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

---

# בונים את העתיד

---

Q1 - 2023



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 מתימרת 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 31.3.2023, 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

פרוייקטי  
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  
פרוייקטים  
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

0

חוב  
תאגידי

788

מיליוני ש"ח

מזומנים,  
פקדונות  
מוגבלים  
ובטוחות  
סחירות

40

מיליוני ש"ח

דיבידנד  
שהוכרז  
לתקופה

25%

גידול  
ברוח  
ביחס לתקופה  
המקבילה  
אשתקד

50

מיליוני ש"ח

רווח נקי

1.3

מיליארד ש"ח

מחזור  
לתקופה

12.3

מיליארד ש"ח

צבר  
הזמנות

מומנט אזורים  
בת ים



**אדניה**  
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

# אסטרטגיה עסקית



# יציבות פיננסית מבנה המאזן

שמאפשר צמיחה גם בסביבת ריבית עולה



עליית הריבית והאינפלציה במשק

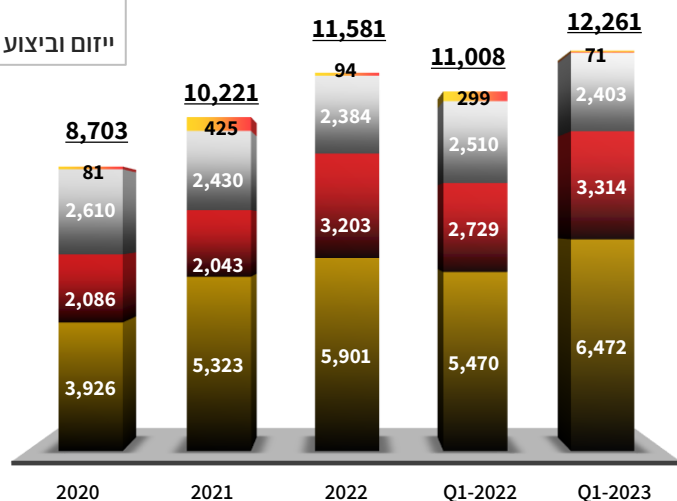


# בצמיחה פיננסית

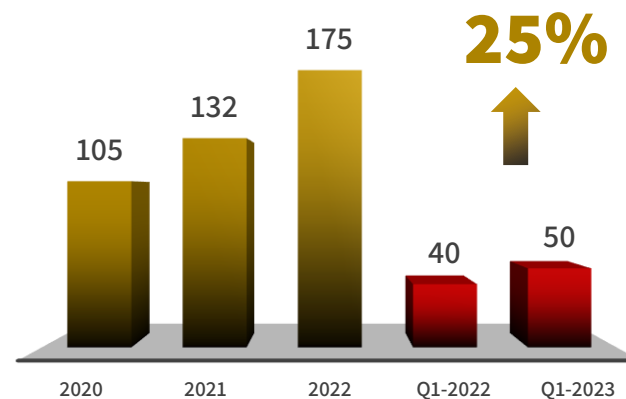
(במיליוני ש"ח)

## צבר הזמנות

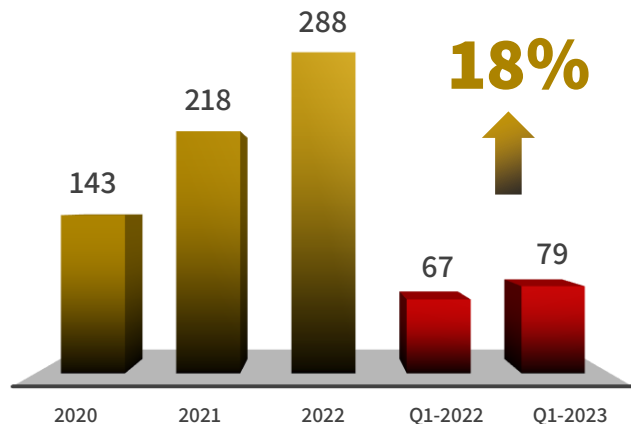
- בניה למגורים
- בניה לא למגורים
- תשתיות
- ייזום וביצוע למגורים



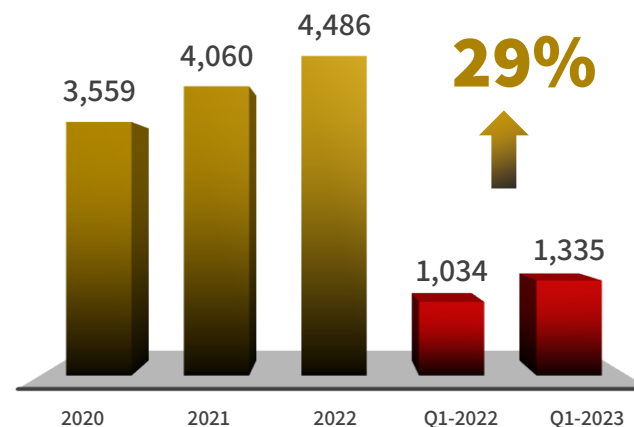
## רווח נקי



## EBIDTA



## הכנסות



הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- **50** מיליוני ש"ח



# מאזן התחייבויות והון

31.3.2023

(באלפי ש"ח)

31.12.2022	31.3.2023	
2,297,570	2,431,925	סך המאזן
1,904,307	2,064,577	סה"כ נכסים שוטפים
115,325	86,103	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
70,664	74,159	מלאי מקרקעין
207,274	207,086	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
393,263	367,348	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,529,074	1,641,628	סה"כ התחייבויות שוטפות
63,597	64,241	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
704,899	726,056	הון





# צבר הזמנות מאוחד לפי מגזרי פעילות

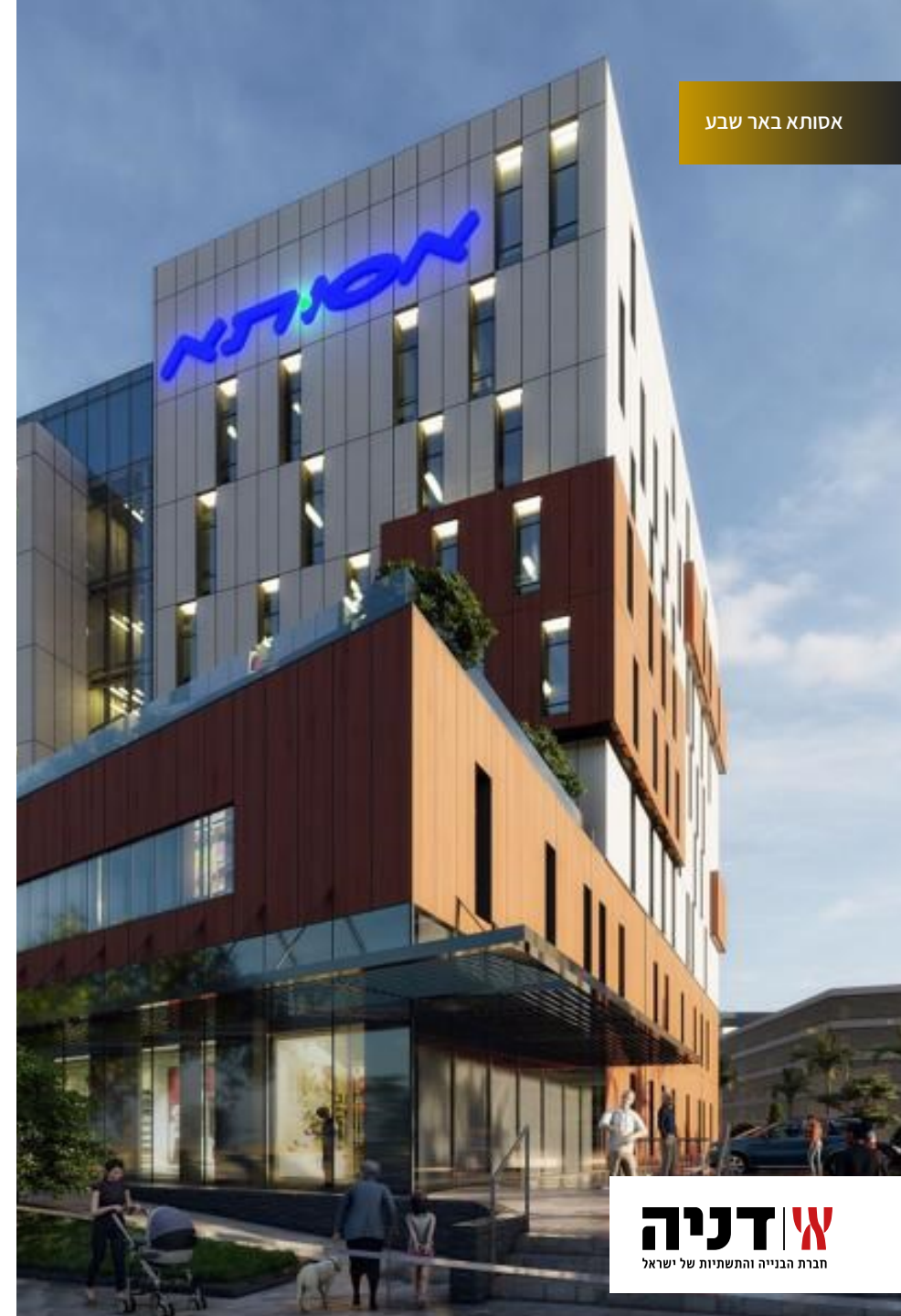
(במיליוני ש"ח)

## יתרת צבר

2020	2021	2022	31/3/2023	
3,926	5,323	5,901	6,472	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	3,314	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,403	תשתיות
81	425	94	71	ייזום וביצוע למגורים
<b>8,703</b>	<b>10,221</b>	<b>11,581</b>	<b>12,261</b>	<b>סה"כ צבר בדוחות הכספיים</b>

החל מיום 31 במרס 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח

עדכון

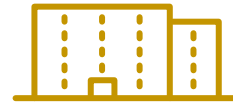




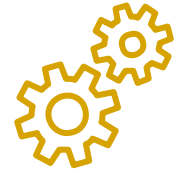
ייזום וביצוע  
למגורים



בניה  
למגורים



בניה  
לא למגורים



תשתיות





# מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

  
ייזום וביצוע  
מגורים

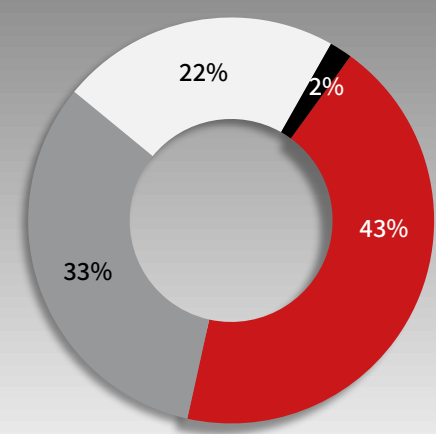
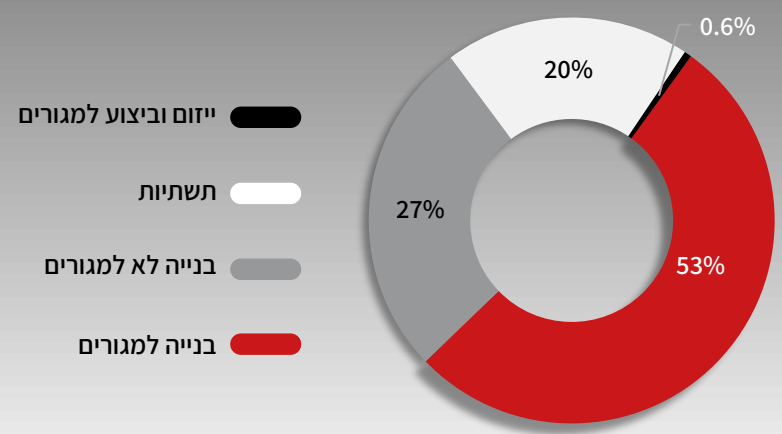
  
תשתיות

  
בניה  
לא למגורים

  
בניה  
למגורים

צבר ל- 31.3.23  
12.3 מיליארד ש"ח

הכנסות Q1-2023  
כ- 1.3 מיליארד ש"ח

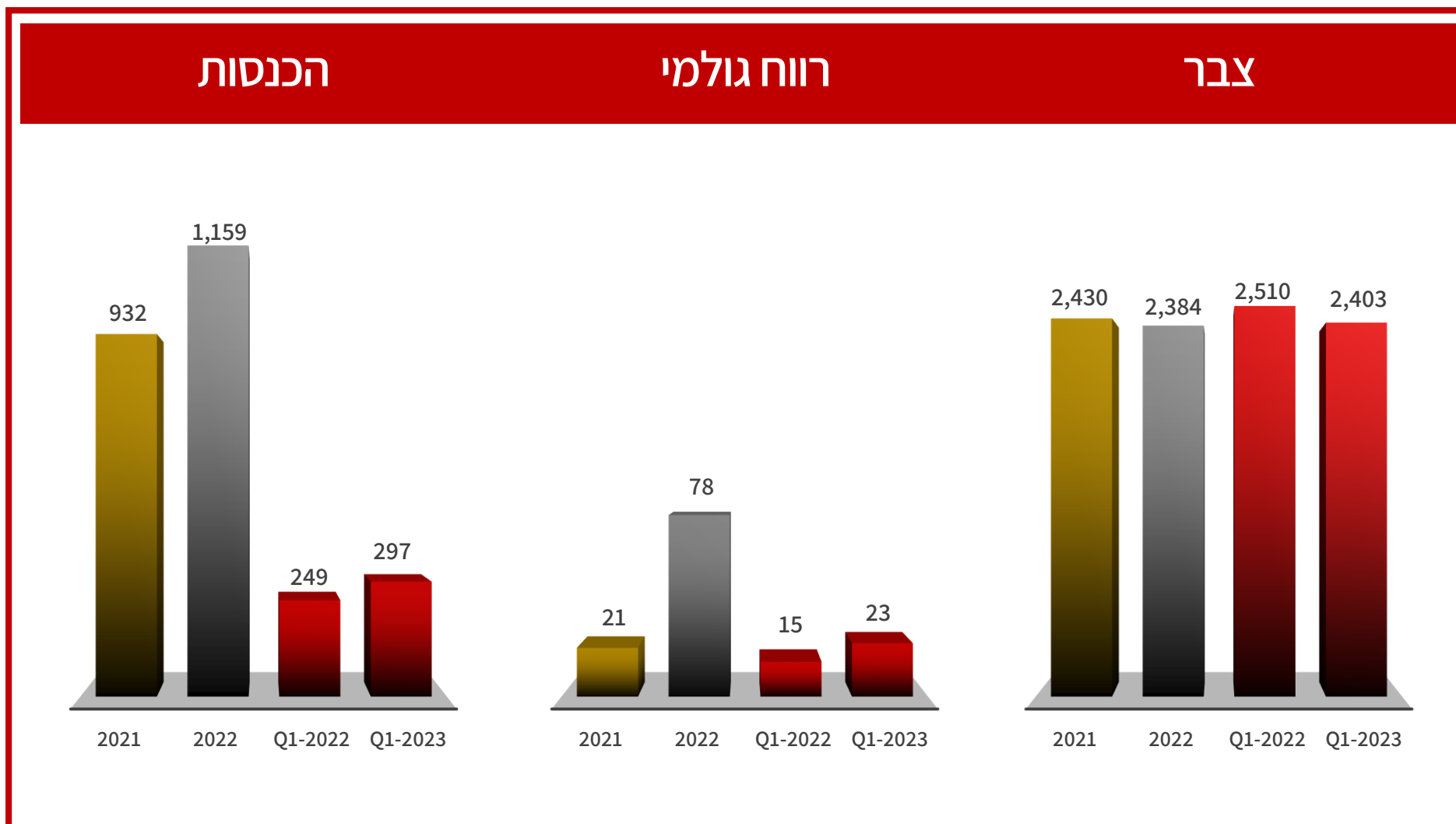






תשתיות

**צבר**  
**הזמנות**  
**הכנסות**  
**ורוחיות**  
(מש"ח)





## נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

היקף כספי מוערך	886 מ"ח
שיעור גמר	21%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2025



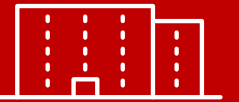
## מסילה מזרחית קטע B

היקף כספי מוערך	743 מ"ח
שיעור גמר	97%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2, 2023



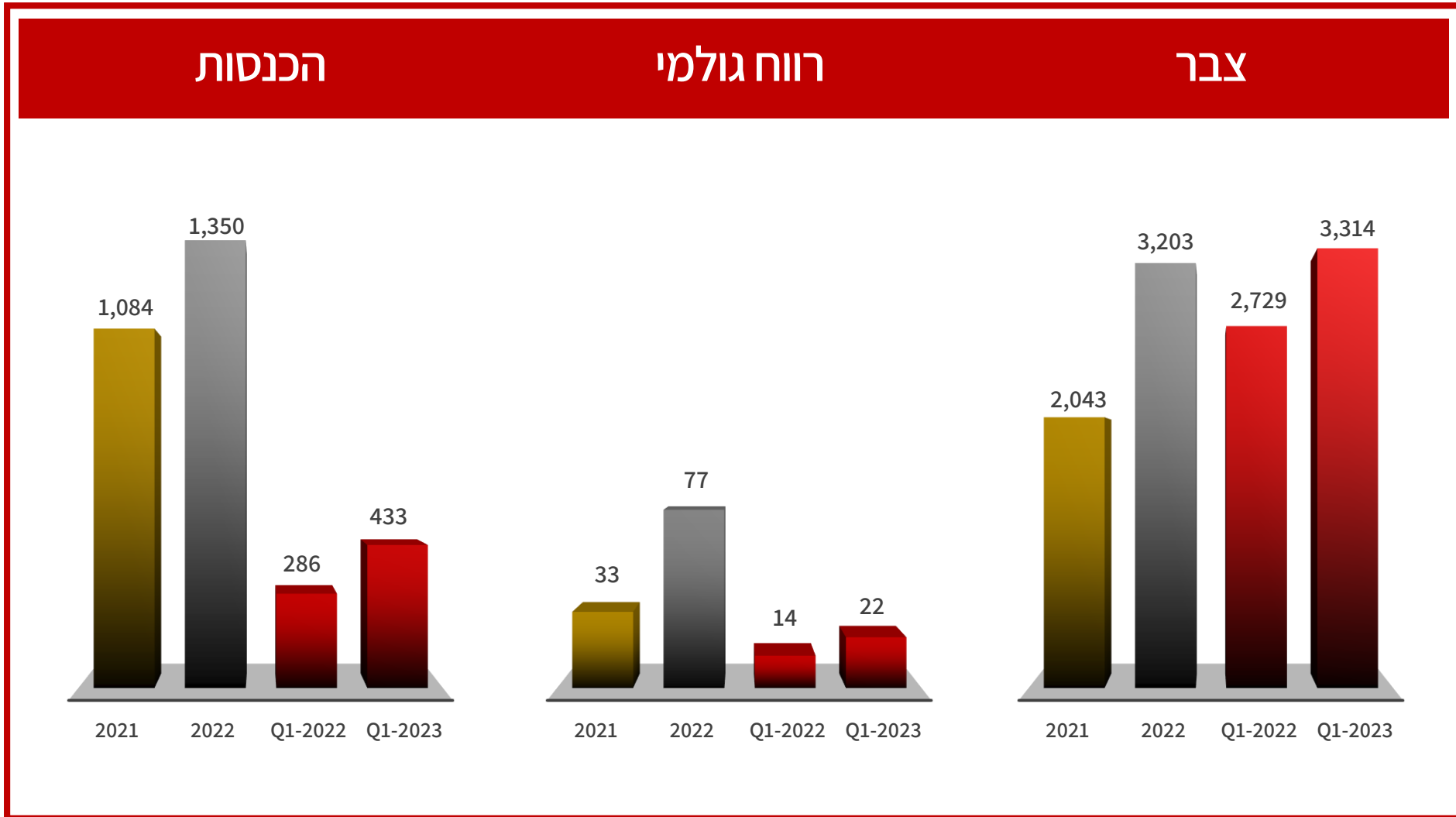
תשתיות

פרויקטים  
בולטים



בניה לא  
למגורים

**צבר**  
**הזמנות**  
**הכנסות**  
**ורוחיות**  
(מש"ח)







## TOHA 2

היקף כספי מוערך	531 מ"ח
שיעור גמר	9%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3, 2026



## משרד המשפטים

היקף כספי מוערך	527 מ"ח
שיעור גמר	96%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2023



## קרית הממשלה המחוזית / י-ם

היקף כספי מוערך	524 מ"ח
שיעור גמר	53%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3, 2024



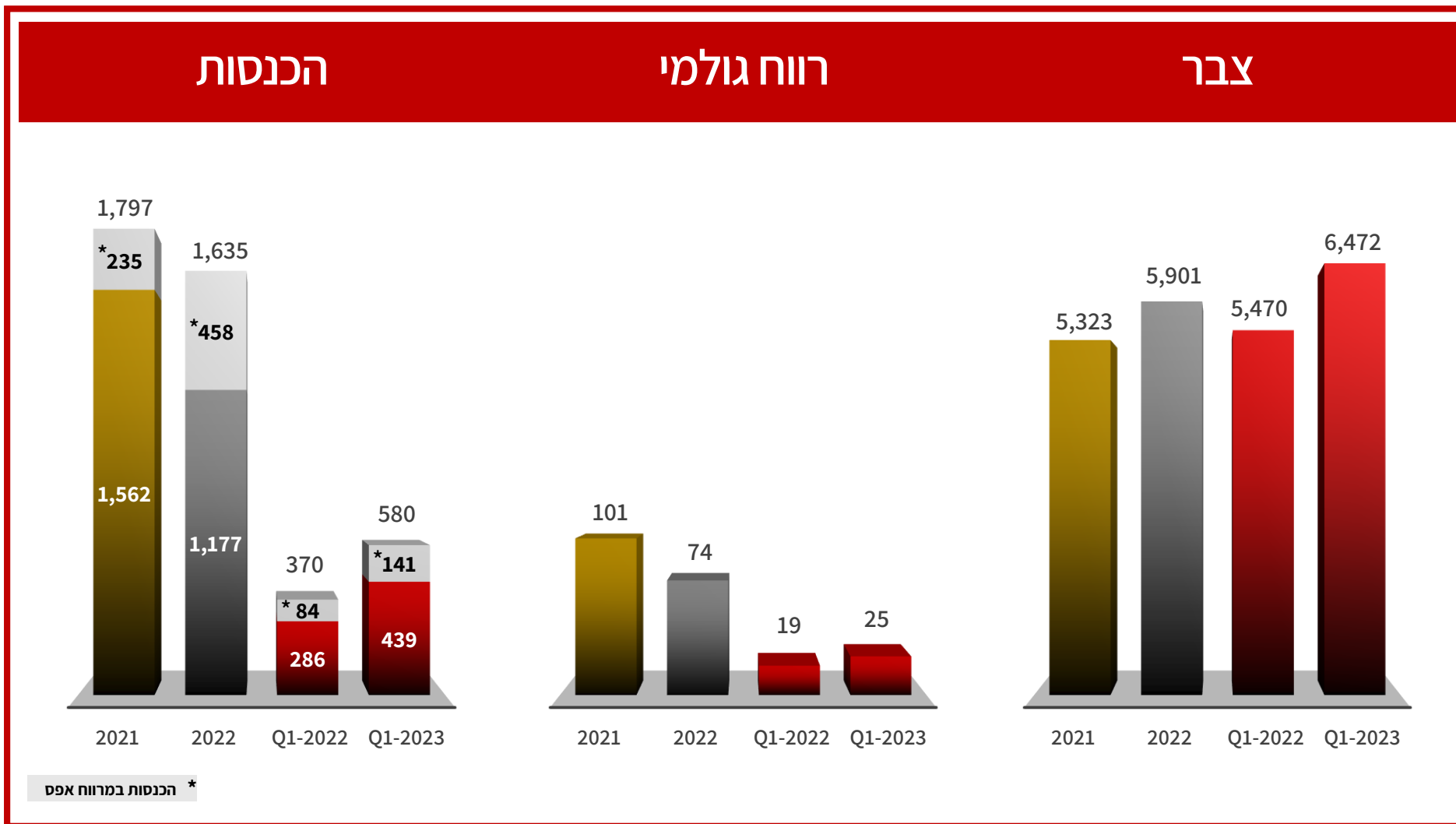
בניה לא  
למגורים

פרויקטים  
בולטים



בניה  
למגורים

צבר  
הזמנות  
הכנסות  
ורוחיות  
(מש"ח)



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**



## קרוסו ירושלים

פינוי בינוי

היקף כספי מוערך 438 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2027



## בת-ים MOMENT

השבטים

היקף כספי מוערך 719 מ"ח

שיעור גמר 15%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



## UPPER HOUSE

יד אליהו

היקף כספי מוערך 599 מ"ח

שיעור גמר 45%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2025



## אאורה

רמת חן

היקף כספי מוערך 600 מ"ח

שיעור גמר 5%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



## כרמי הנדיב

שלב א+ב

היקף כספי מוערך 493 מ"ח

שיעור גמר 8%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2024

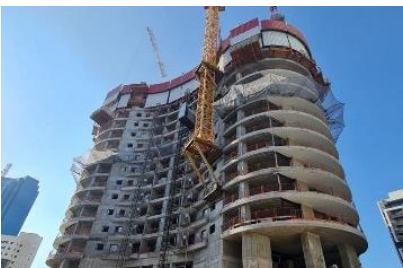


## נופי בן שמן

היקף כספי מוערך 425 מ"ח

שיעור גמר 40%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2024



## מגדלי TLV

תל-אביב / מגדל 4

היקף כספי מוערך 512 מ"ח

שיעור גמר 40%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



## מגדלי TLV

תל-אביב / מגדל 3

היקף כספי מוערך 482 מ"ח

שיעור גמר 94%

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



## DUO

סמל דרום\*

היקף כספי מוערך 452 מ"ח

שיעור גמר 5%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2027



בנייה  
למגורים

פרויקטים  
בולטים

\* חלק החברה



# פרויקטים יזמיים

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור שנמכרו	מועד השלמה צפוי
נרקיסים בניין 71	ראשון לציון	50%	76	76	2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	423	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	96	2023
טימישוארה בניין I	רומניה	100%	116	70	2023
טימישוארה בניין H	רומניה	100%	116	7	2024
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	377	366	הסתים



ייזום וביצוע  
למגורים

# חוזקות יזמיות

מימון קרקע  
מהון עצמי

ללא חוב  
פרויקטלי

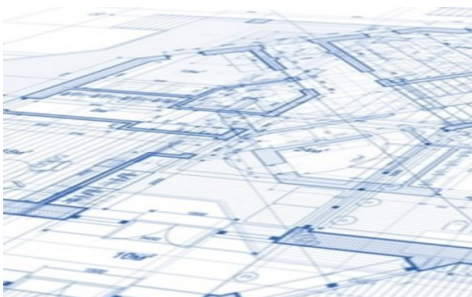
אין חשיפה  
לעליית ריבית



## 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 מש"ח
- ❖ בתהליך אישור תב"ע



## 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



## PRAGA

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

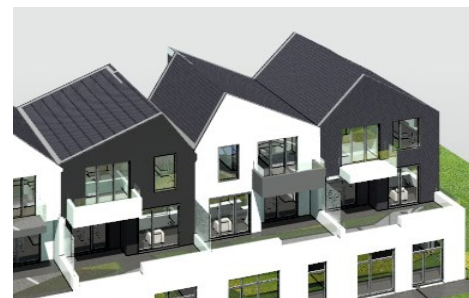
- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 900 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 25 מש"ח
- ❖ צפוי להתקבל בקרוב אישור תב"ע



## 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 מש"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 מש"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 מש"ח
- ❖ בבניה



יזום וביצוע  
למגורים

פרויקטים  
בולטים

## הוגשו הצעות 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

