



# כוחנו באחדותנו **יחד ננצח**



**Q3 - 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 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 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 מזהרים 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.

# 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 באבלן הכבד של משפחות הנרצחים, מייחלת להחלמת ושיקום הנפגעים, להחזרת החטופים והנעדרים ולשובם בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.



# 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

90  
פרויקטים  
במקביל

פעילות  
בינלאומית  
ב- 3 מדינות

מערכות  
אלקטרו-  
מכניות  
ומיזוג אויר

גאוטכניקה  
וביסוס קרקע

מפעלי  
תעשייה

אלפי דירות  
ביזמות  
בשנים  
האחרונות

מעל 2,000  
עובדים



**דניה**  
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

# חוסן פיננסי



# אסטרטגיה עסקית

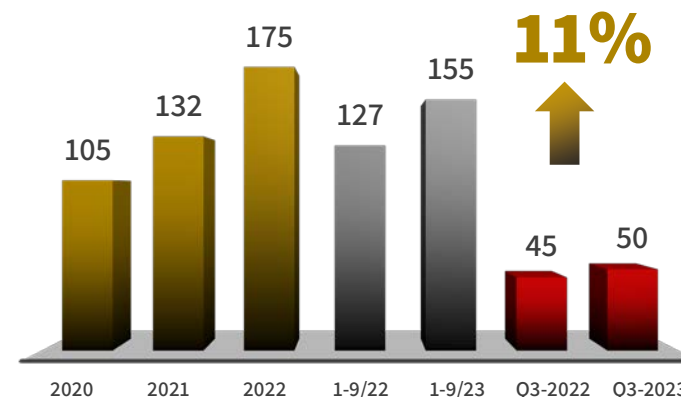




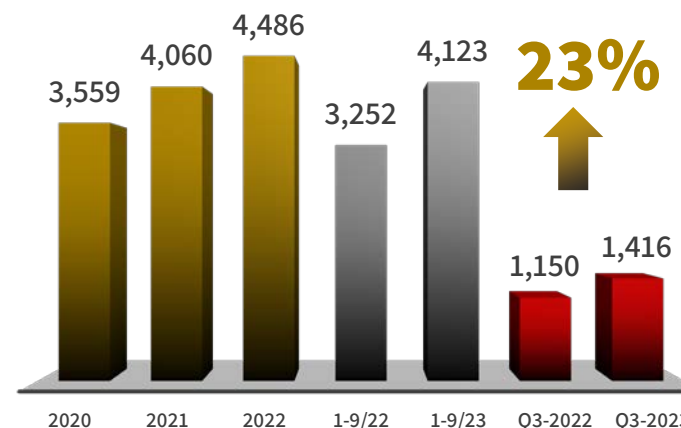
# בצמיחה פיננסית

(במיליוני ש"ח)

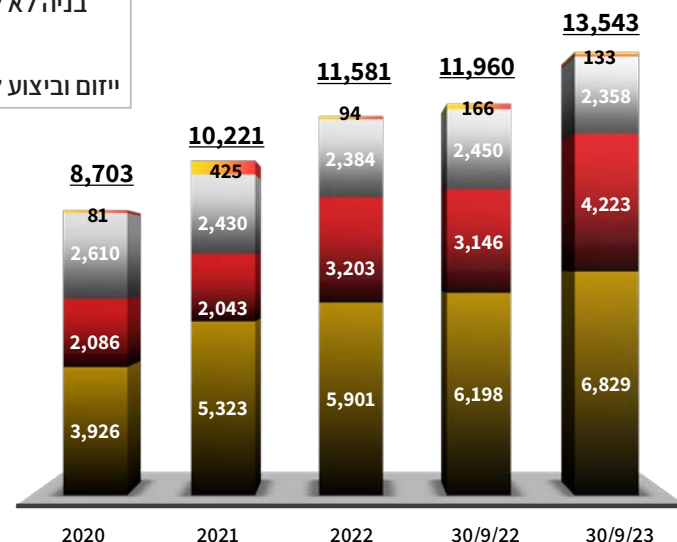
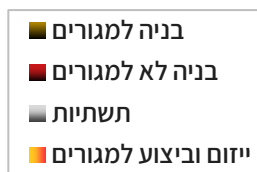
## רווח נקי



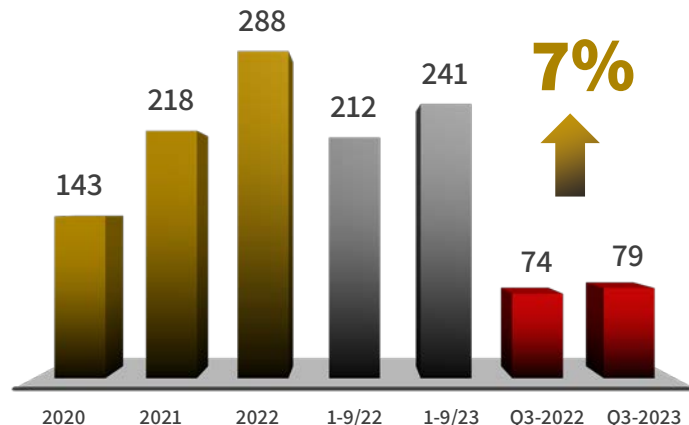
## הכנסות



## צבר הזמנות



## EBITDA



הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-

**155**  
מיליוני ש"ח

# 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                                          |



# צבר הזמנות מאוחד לפי מגזרי פעילות

(במיליוני ש"ח)

| יתרת צבר |        |        |           |                         |
|----------|--------|--------|-----------|-------------------------|
| 2020     | 2021   | 2022   | 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 בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים.

החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 568 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- 30.9.23  
13.5 מיליארד ש"ח

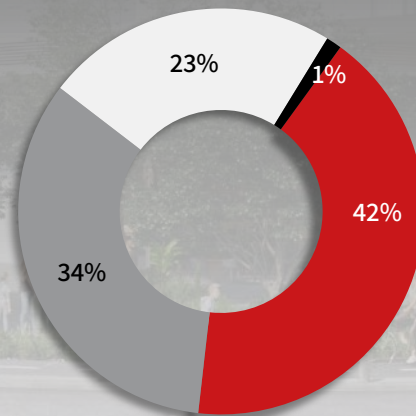
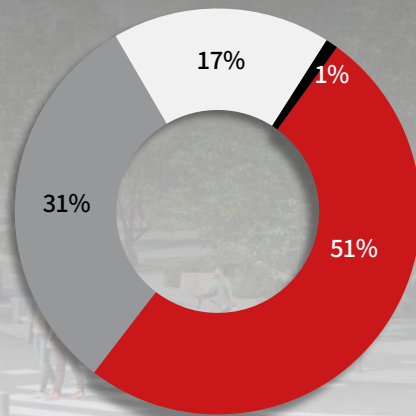
הכנסות 1-9/2023  
כ- 4.1 מיליארד ש"ח

ייזום וביצוע למגורים

תשתיות

בניה לא למגורים

בניה למגורים

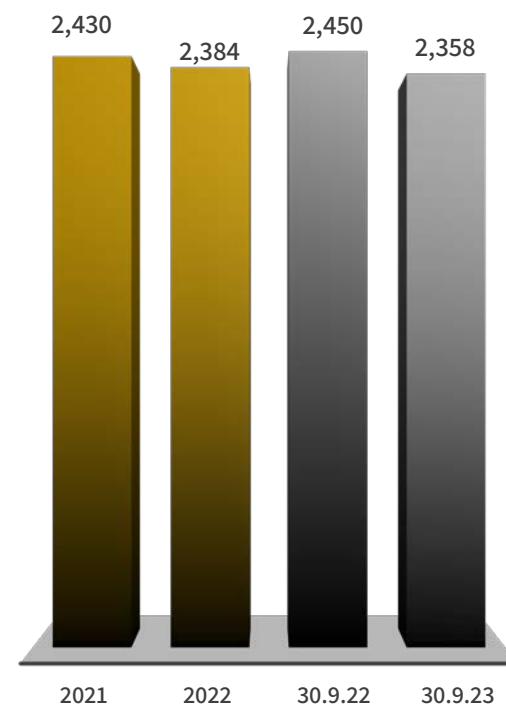




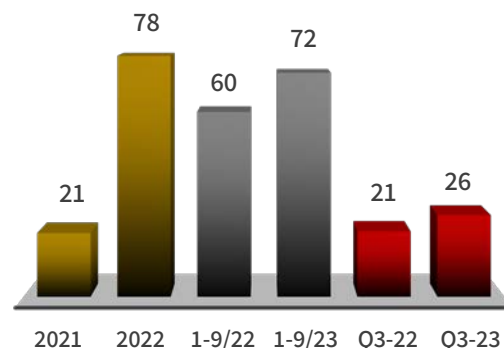
תשתיות

## צבר הזמנות הכנסות ורוחיות (מש"ח)

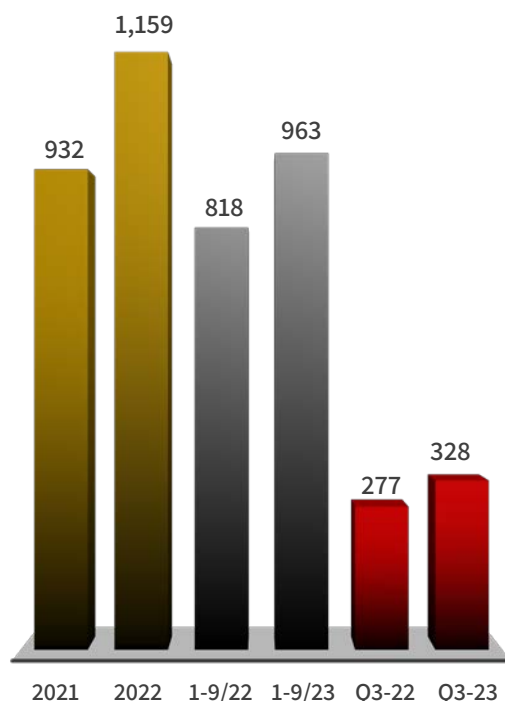
### צבר



### רווח גולמי



### הכנסות





## נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 916 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 43%           |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 2, 2025 |



## מסילה רביעית מקטע איילון

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 490 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 0%            |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 2, 2029 |



תשתיות

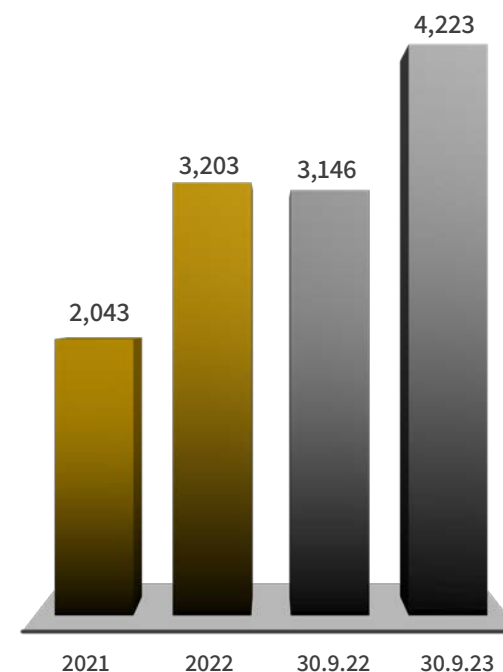
פרויקטים  
בולטים



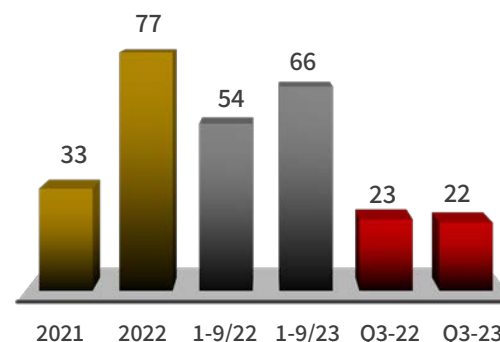
בניה לא  
למגורים

צבר  
הזמנות  
הכנסות  
ורוחיות  
(מש"ח)

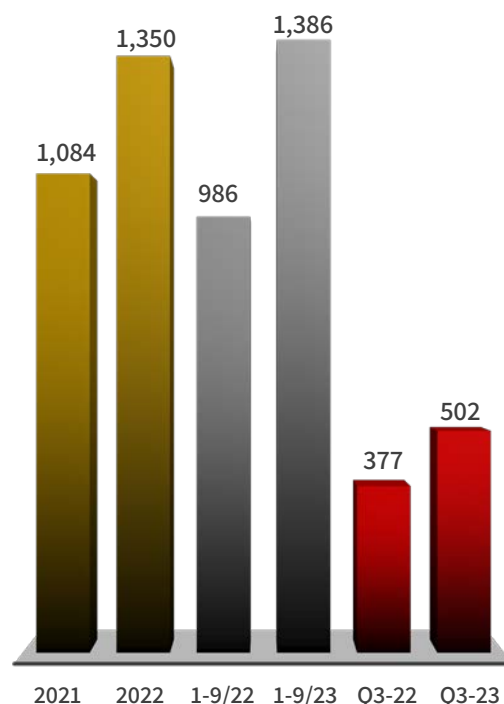
## צבר



## רווח גולמי



## הכנסות





בניה לא  
למגורים

## פרויקטים בולטים



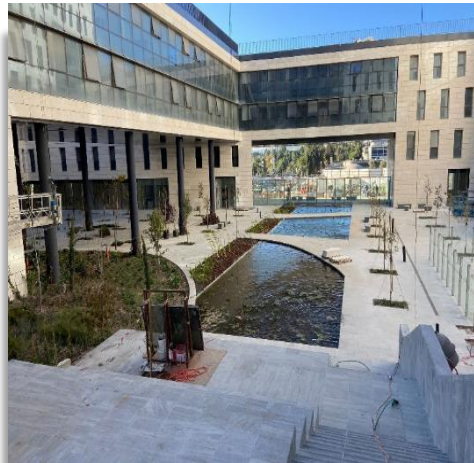
### מתחם ה-1000 ראשון לציון

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 475 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 1%            |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 3, 2026 |



### TOHA 2

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 537 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 24%           |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 3, 2026 |



### משרד המשפטים

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 548 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 99%           |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 2, 2024 |



### קרית הממשלה המחוזית / י-ם

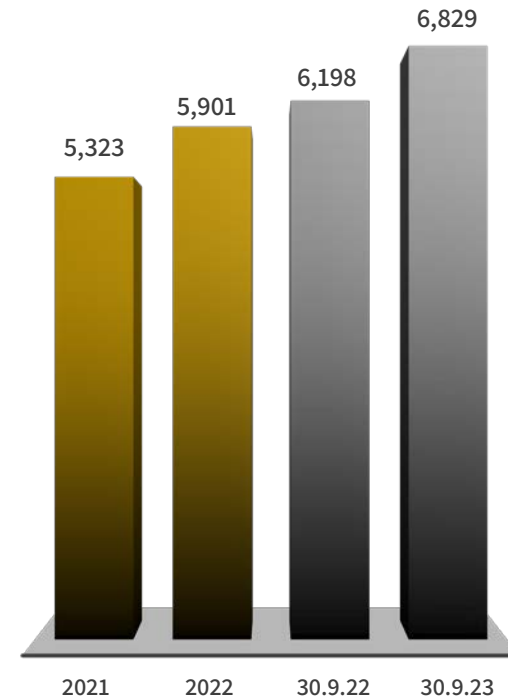
|                 |               |
|-----------------|---------------|
| היקף כספי מוערך | 565 מ"ח       |
| שיעור גמר       | 66%           |
| מועד השלמה צפוי | רבעון 3, 2024 |



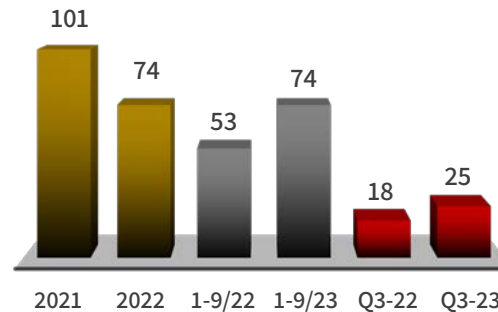
בניה  
למגורים

צבר  
הזמנות  
הכנסות  
ורוחיות  
(מש"ח)

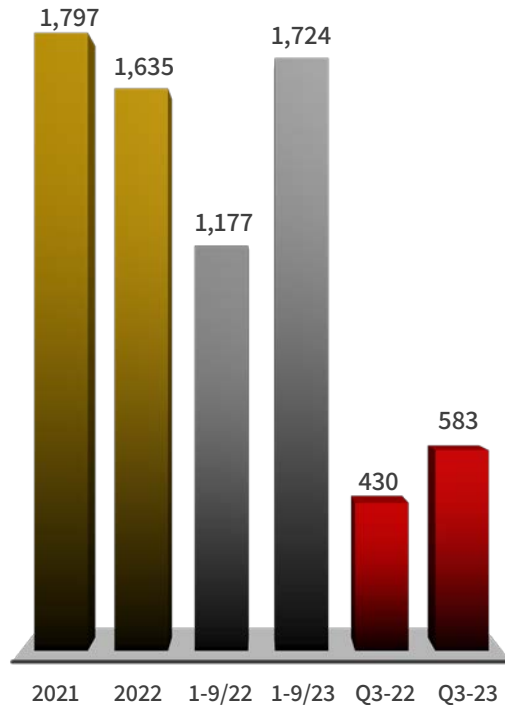
## צבר



## רווח גולמי



## הכנסות





## בנייה למגורים

# פרויקטים בולטים



### UPPER HOUSE

יד אליהו

היקף כספי מוערך 638 מ"ח

שיעור גמר 60%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2024



### אאורה

רמת חן

היקף כספי מוערך 602 מ"ח

שיעור גמר 9%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



### כרמי הנדיב

שלב א+ב

היקף כספי מוערך 498 מ"ח

שיעור גמר 24%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



### קרסו ירושלים

פינוי בינוי

היקף כספי מוערך 438 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2027



### בתי-ים MOMENT

השבטים

היקף כספי מוערך 758 מ"ח

שיעור גמר 26%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



### DUO

סמל דרום \*

היקף כספי מוערך 461 מ"ח

שיעור גמר 12%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026

\* חלק החברה



## בנייה למגורים

# פרויקטים בולטים

(המשך)



### מגדלי TLV

תל אביב – מגדל 4

היקף כספי מוערך 517 מ"ח

שיעור גמר 60%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



### מגדלי TLV

תל אביב – מגדל 3

היקף כספי מוערך 479 מ"ח

שיעור גמר 98%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2023



### אאורה

רמת השרון – שלב ב'

היקף כספי מוערך 446 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2027



### גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך 600 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



### נופי בן שמן

היקף כספי מוערך 429 מ"ח

שיעור גמר 64%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2024

# 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 מ"ח
- ❖ התקבל היתר בניה



## Denya Pipera

בניית 800 יח"ד ב- 48 בניינים בסמוך לביה"ס  
האמריקאי בשכונת פיפרה

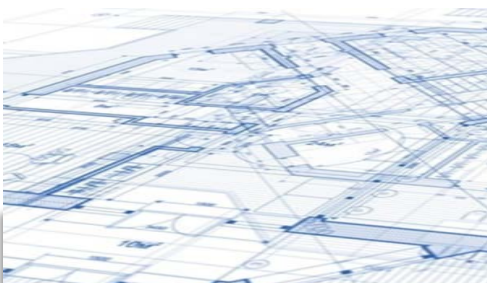
- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 800 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 25 מ"ח
- ❖ התקבל אישור תב"ע



## 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"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"ח
- ❖ התקבל 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

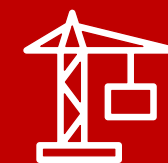
- ❖ מיקום: טימישווארה
- ❖ היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 3 מ"ח
- ❖ בבניה



## 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- Q4-2023

- ❖ מיקום: טימישווארה
- ❖ היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 3 מ"ח
- ❖ בבניה



יזום וביצוע  
למגורים

פרויקטים  
בולטים

הוגשו הצעות במכרז

## רכבת קלה



### רכבת קלה נצרת-חיפה (נופית)

45% החזקה בזכיון

05/2023 הוגשה הצעה במכרז

בשלב הקמה / תפעול / סגירה פיננסית

## רכבת קלה



### רכבת קלה י-ם (קו כחול)

47.5% החזקה בזכיון

הליך חתימה על הסכם הזיכיון  
וסגירה פיננסית

09/2023 הוכרז כזוכה

## 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

