

## מצגת לשוק ההון – דניה – Q4-2023

### שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**בונים את העתיד**

**2023 תוצאות שנתיות**

כוחנו באחדותנו, יחד ננצח

### 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 והיא 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 7.3.2023 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.

### שקף 3

כוחנו באחדותנו, יחד ננצח

קבוצת דניה מרכינה ראשה ומחבקת את משפחות עובדיה

שנרצחו בדם קר ונפלו במלחמת "חרבות ברזל"

- תהילה קעטבי, ז"ל  
נרצחה ביום 7.10.2023 בביתה בקיבוץ חולית על ידי מחבלי חמאס, בת 32 במותה.  
עבדה במחלקת שירות הלקוחות בקבוצה החל משנת 2022.
- יאיר כהן, ז"ל  
נפל בקרב בדרום רצועת עזה ביום 12.2.2024, בעת שירות מילואים, בן 30 במותו.  
עבד כמנהל פרויקט נווה ימין בכפר- סבא.  
החל עבודתו בקבוצה בשנת 2020.

### 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 1,800 עובדים
- אלפי דירות ביזמות בשנים האחרונות
- מפעלי תעשייה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

### שקף 5 – חוסן פיננסי

- 13.3 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 5.4 מיליארד ש"ח - מחזור שנתי
- 196 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 12% - גידול ברווח השנתי

- 160 מיליוני ש"ח – דיבידנדים (כולל 40 מ"ש"ח שהוכרז לאחר תאריך המאזן)
- 933 מיליוני ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי

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

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 196 מיליוני ש"ח

#### גרף BAR – רווח נקי

מיליוני ש"ח	תקופה
105	2020
132	2021
175	2022
196	2023

גידול של 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

#### גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,559	2020
4,060	2021
4,486	2022
5,415	2023

גידול של 21% 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
2023	6,362	4,289	2,523	139	13,313

#### גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
143	2020
218	2021
288	2022
298	2023

גידול של 4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

## שקף 7 – מאזן התחייבויות והון 31.12.2023 (באלפי ש"ח)

31.12.2022	31.12.2023	
2,297,570	2,487,007	סך המאזן
1,904,307	2,130,832	סה"כ נכסים שוטפים
115,325	56,320	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
70,664	61,477	מלאי מקרקעין
207,274	238,378	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
393,263	356,175	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,529,074	1,655,456	סה"כ התחייבויות שוטפות
63,597	72,341	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
704,899	759,210	הון

## שקף 8 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 2023	
3,926	5,323	5,901	6,362	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	4,289	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,523	ביצוע זכיינות תשתיות
81	425	94	139	ייזום וביצוע למגורים
<b>8,703</b>	<b>10,221</b>	<b>11,581</b>	<b>13,313</b>	<b>סה"כ צבר בדוחות הכספיים</b>

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

**עדכון :** החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 776 מליון ש"ח.

## שקף 9 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

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

## שקף 10 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

### גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	41%
בניה לא למגורים	34%
ביצוע זכיינות תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	2%

הכנסות 2023 כ- 5.4 מיליארד ש"ח

### גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	48%
בניה לא למגורים	32%
ביצוע זכיינות תשתיות	19%
ייזום וביצוע למגורים	1%

צבר ל- 31.12.23 – 13.3 מיליארד ש"ח

## שקף 11 – ביצוע זכיינות תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	932
2022	1,159
2023	1,255

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	21
2022	78
2023	80

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,430
2022	2,384
2023	2,523

## שקף 12 – ביצוע זכיינות תשתיות – פרויקטים בולטים

- **מסילה רביעית – מקטע איילון**
  - היקף כספי מוערך – 490 מ"ח
  - שיעור גמר – 1%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 2029
  
- **מסילה מזרחית – קטע B**
  - היקף כספי מוערך – 792 מ"ח
  - שיעור גמר – 97%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 1, 2025
  
- **נתיבים מהירים – חניון שפיים / כביש 541**
  - היקף כספי מוערך – 916 מ"ח
  - שיעור גמר – 52%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 1, 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 – 47.5%
  - שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית
  - הוכרז כזוכה – 09/2023

### שקף 13 – בניה לא למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,084
2022	1,350
2023	1,851

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	33
2022	77
2023	92

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,043
2022	3,203
2023	4,289

### שקף 14 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	582	67%	רבעון 1, 2025
משרד המשפטים	548	99%	רבעון 3, 2024
TOHA 2	540	32%	רבעון 4, 2026
LandMark	405	72%	רבעון 4, 2026
מתחם ה-1000 ראשון לציון	471	3%	רבעון 3, 2026

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

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,797
2022	1,635
2023	2,225

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	101
2022	74
2023	95

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	5,323
2022	5,901
2023	6,362

### שקף 16 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
כרמי הנדיב שלב א+ב	498	32%	רבעון 1, 2025
אאורה רמת חן	603	12%	רבעון 1, 2027
Upper House – יד אליהו	641	67%	רבעון 1, 2025
DUO סמל דרום *	463	17%	רבעון 2, 2027
MOMENT בת ים (השבטים)	760	31%	רבעון 1, 2026
קרוסו ירושלים – פינוי בינוי	438	0%	רבעון 4, 2028

\* חלק החברה

### שקף 17 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים (המשך)

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון שלב ב'	446	1%	רבעון 2, 2027
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	492	98%	רבעון 1, 2024
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	518	63%	רבעון 1, 2025
נופי בן שמן	431	72%	רבעון 3, 2024
גינדי רמת אפעל	600	0%	רבעון 1, 2027



## שקף 18 – ייזום וביצוע למגורים

### פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו נכון להיום	יתרת מלאי ליום 31/12/23
Denya Spring View - שלב א'+ב'	וורשה	פולין	100%	46	16	30
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	35	81
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	77	0	77
<b>סה"כ</b>				<b>355</b>	<b>51</b>	<b>304</b>

### פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו נכון להיום	יתרת מלאי ליום 31/12/23
יוניק טופ	ראשון לציון	ישראל	50%	377	367	10
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	102	14
<b>סה"כ</b>				<b>591</b>	<b>566</b>	<b>25</b>

## שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים – פרויקטים בולטים

### פרויקטים בהקמה

#### ▪ 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 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 D

בניין 2 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2023 ותסתיים ב-2025

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

### מלאי מקרקעין

#### ▪ 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

#### ▪ 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

### חוזקות יזמיות

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