



כוחנו באחדותנו  
יחד ננצח



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

# בונים את העתיד

**2023**  
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 2023 אשר פורסם ביום 7.3.24 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.



קבוצת דניה מרכינה ראשה ומחבקת את משפחות עובדיה  
שנרצחו בדם קר ונפלו במלחמת "חרבות ברזל"

**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.



**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.



# דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.



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

90  
פרוייקטים  
במקביל

פעילות  
בינלאומית  
ב- 3 מדינות

מערכות  
אלקטרו-  
מכניות  
ומיזוג אויר

גאוטכניקה  
וביסוס קרקע

מפעלי  
תעשייה

אלפי דירות  
ביזמות  
בשנים  
האחרונות

מעל 1,800  
עובדים

# חוסן פיננסי



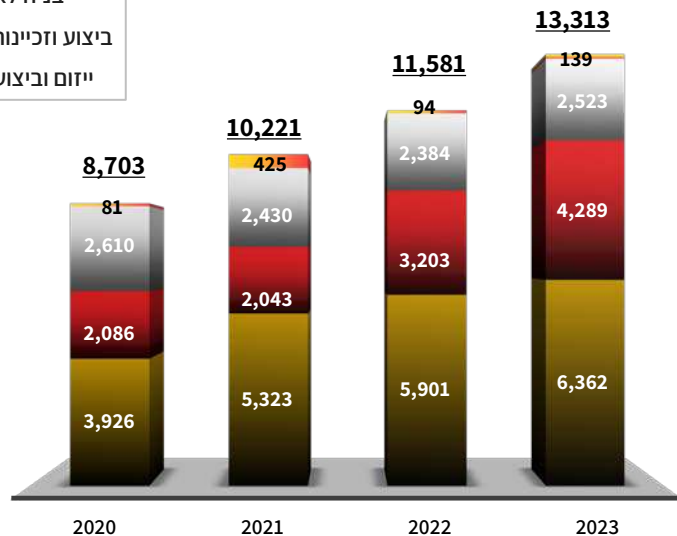


# בצמיחה פיננסית

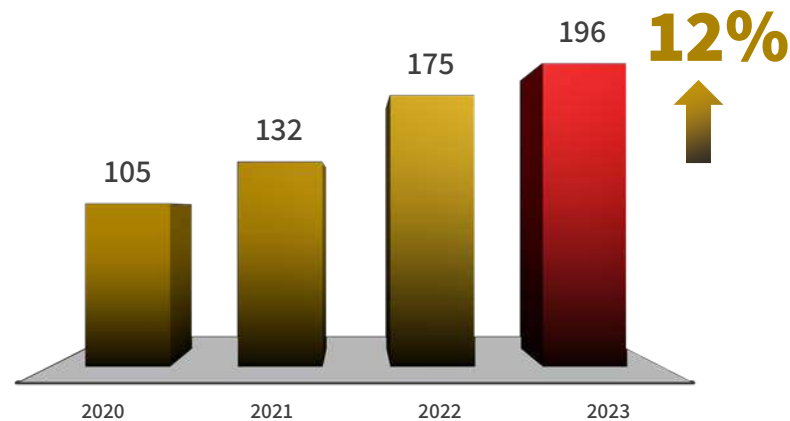
(במיליוני ש"ח)

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

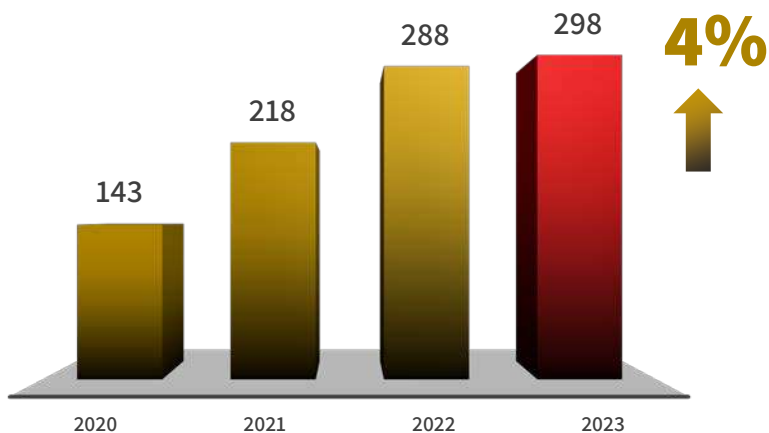
## צבר הזמנות



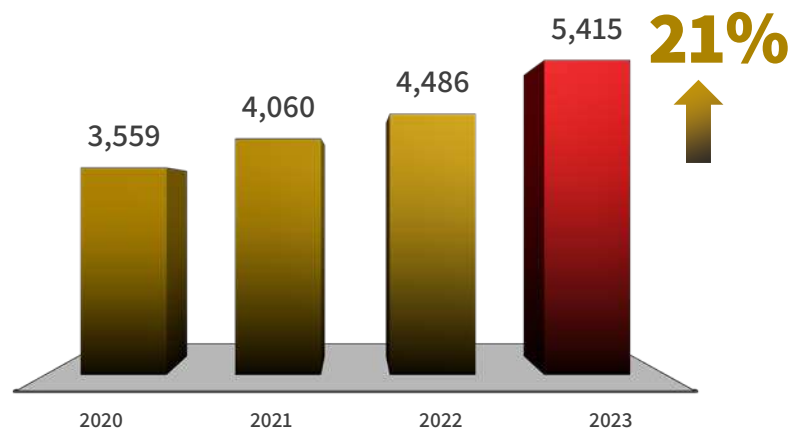
## רווח נקי



## EBITDA



## הכנסות



הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-

# 196

מיליוני ש"ח

# 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



# צבר הזמנות מאוחד לפי מגזרי פעילות

(במיליוני ש"ח)

יתרת צבר				
2020	2021	2022	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.

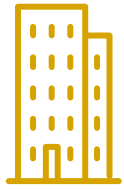


עדכון  
החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 776 מיליון ש"ח

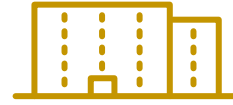




ייזום וביצוע  
למגורים



בניה  
למגורים



בניה  
לא למגורים



ביצוע וזכינות  
תשתיות



# מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה



ייזום וביצוע  
מגורים



ביצוע זכיינות  
תשתיות



בניה  
לא למגורים

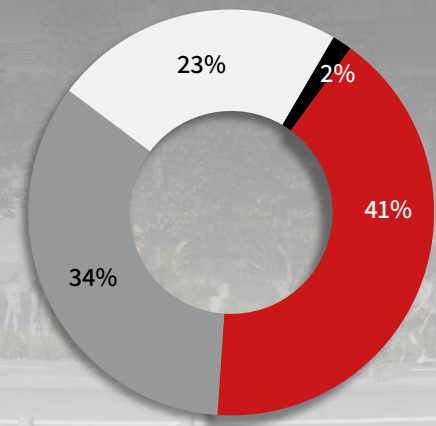
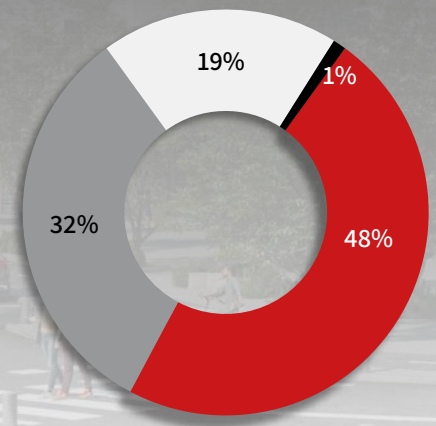


בניה  
למגורים

צבר ל- 31.12.23  
13.3 מיליארד ש"ח

הכנסות 2023  
כ- 5.4 מיליארד ש"ח

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

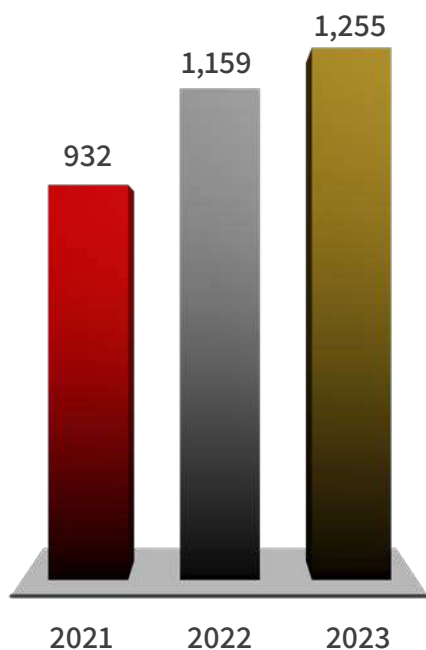




ביצוע  
וזכינות  
תשתיות

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

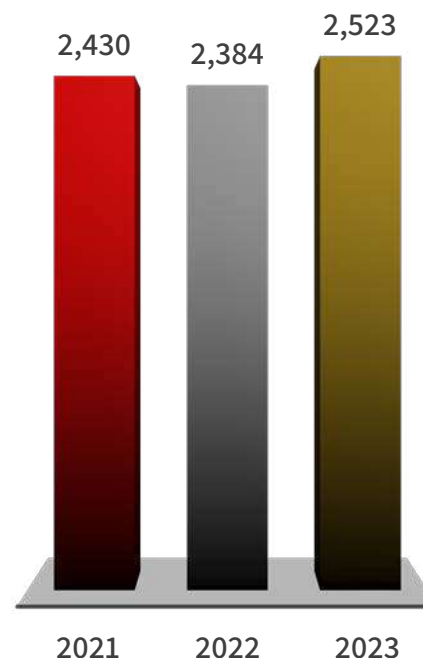
## הכנסות



## רווח גולמי



## צבר





# ביצוע וזכינות תשתיות



## רכבת קלה י-ם (קו כחול)

47.5%	החזקה בזכיון
שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית	
09/2023	הוכרז כזוכה



## נתיבי היובל

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



## נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

916 מ"ש"ח	היקף כספי מוערך
52%	שיעור גמר
רבעון 1, 2025	מועד השלמה צפוי
25%	החזקה בזכיון
50%	החזקה בקבלן



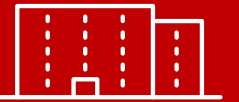
## מסילה מזרחית קטע B

792 מ"ש"ח	היקף כספי מוערך
97%	שיעור גמר
רבעון 1, 2025	מועד השלמה צפוי



## מסילה רביעית מקטע איילון

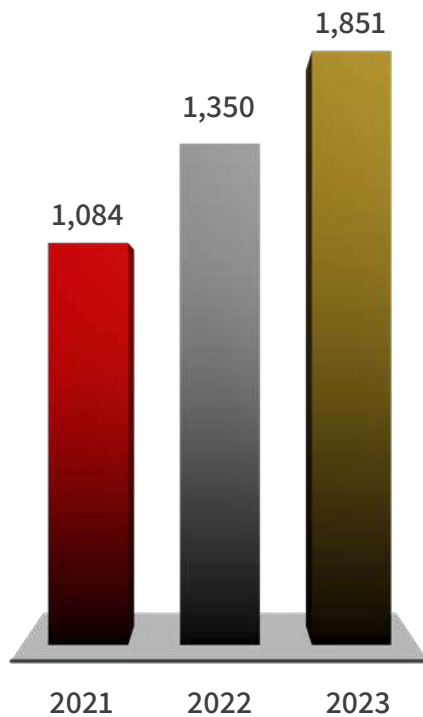
490 מ"ש"ח	היקף כספי מוערך
1%	שיעור גמר
רבעון 2, 2029	מועד השלמה צפוי



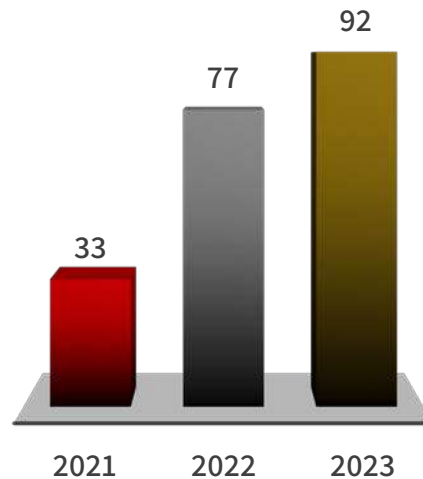
בניה לא  
למגורים

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

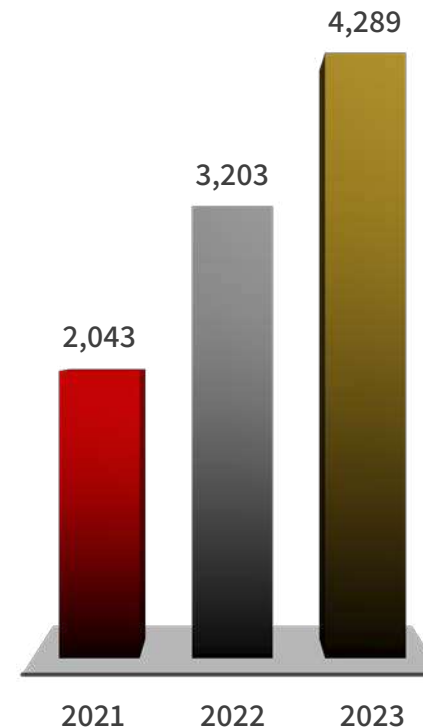
## הכנסות



## רווח גולמי



## צבר





### TOHA 2

היקף כספי מוערך 540 מ"ש"ח

שיעור גמר 32%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



### משרד המשפטים

היקף כספי מוערך 548 מ"ש"ח

שיעור גמר 99%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2024



### קרית המשלה המחוזית ירושלים

היקף כספי מוערך 582 מ"ש"ח

שיעור גמר 67%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



### מתחם ה- 1000 ראשון לציון

היקף כספי מוערך 471 מ"ש"ח

שיעור גמר 3%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



### LandMark

היקף כספי מוערך 405 מ"ש"ח

שיעור גמר 72%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



## בניה לא למגורים

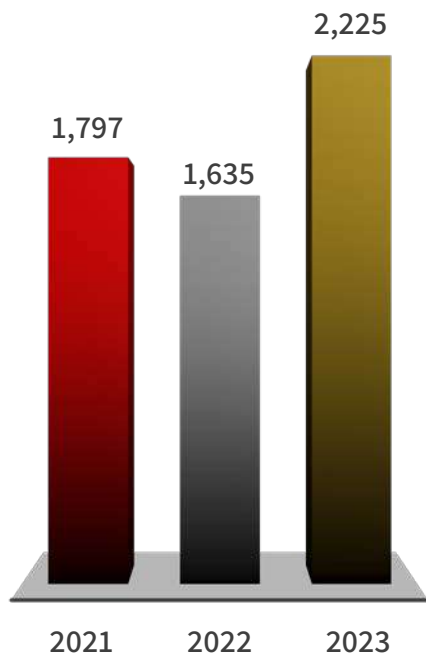
# פרויקטים בולטים



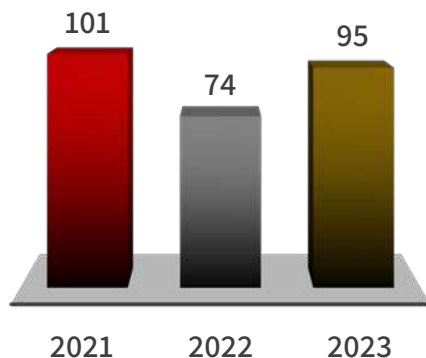
בניה  
למגורים

צבר  
הזמנות  
הכנסות  
ורוחיות  
(מש"ח)

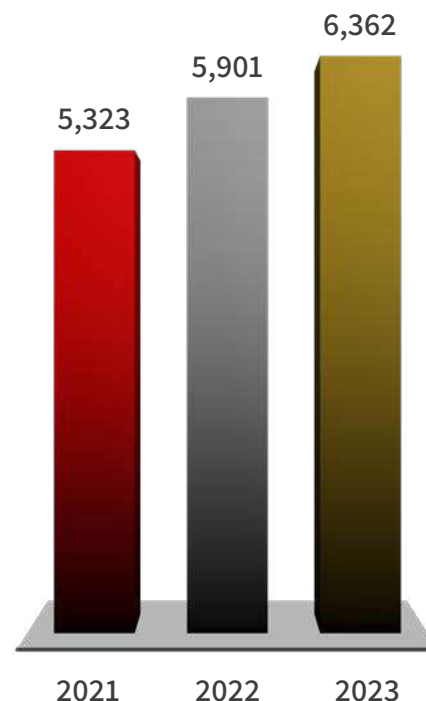
## הכנסות



## רווח גולמי



## צבר





### UPPER HOUSE

יד אליהו

היקף כספי מוערך 641 מ"ח

שיעור גמר 67%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



### אורה

רמת חן

היקף כספי מוערך 603 מ"ח

שיעור גמר 12%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2027



### קרמי הנדיב

שלב א+ב

היקף כספי מוערך 498 מ"ח

שיעור גמר 32%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



### קרוסו ירושלים

פינוי בינוי

היקף כספי מוערך 438 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2028



### בת-ים MOMENT

השבטים

היקף כספי מוערך 760 מ"ח

שיעור גמר 31%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2026



### DUO

סמל דרום\*

היקף כספי מוערך 463 מ"ח

שיעור גמר 17%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2027



בנייה  
למגורים

פרויקטים  
בולטים





### מגדלי TLV

תל אביב - מגדל 4

היקף כספי מוערך 518 מ"ח

שיעור גמר 63%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



### מגדלי TLV

תל אביב - מגדל 3

היקף כספי מוערך 492 מ"ח

שיעור גמר 98%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2024



### אורה

רמת השרון - שלב ב'

היקף כספי מוערך 446 מ"ח

שיעור גמר 1%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2027



### גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך 600 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2027



### נופי בן שמן

היקף כספי מוערך 431 מ"ח

שיעור גמר 72%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2024



בנייה  
למגורים

פרויקטים  
בולטים

(המשך)

## 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>



ייזום וביצוע  
למגורים

# חוזקות יזמיות

מימון קרקע  
מהון עצמי

ללא חוב  
פרויקטלי

אין חשיפה  
לעליית ריבית

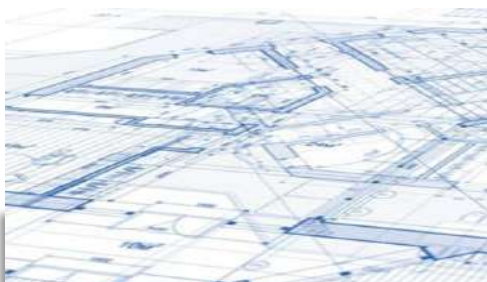
## מלאי מקרקעין



### 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 מ"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 מ"ח
- ❖ התקבל אישור תב"ע

## פרויקטים בהקמה



### 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 בנייה



### 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 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 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 מ"ח
- ❖ בבניה



יזום וביצוע  
למגורים

פרויקטים  
בולטים

זהב על הפארק



# תודה רבה!

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