



TLV
תל אביב



שי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים
את
העתיד

Q1 - 2024

השבועיים
בת ים

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 7.3.24 ובדוח הרבעוני ליום 31.3.2024 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 תומכת לחימה חזקה מהעורף!

מלחמת חרבות ברזל

**תרומה ואספקת
ציוד צבאי**

**תמיכה במשפחות
העובדים המגויסים**

**גיוס משמעותי של
עובדי החברה בצו 8**

**שעות התנדבות רבות של עובדי החברה
בהכנת כריכים לחיילים בחזית**

**אימון יחידות קרביות
באתרי החברה**

אספקת מחסנים ומכולות משרד

**בניית מגוניות, קירות מגן, עמדות ירי
וקוביות בחברת הבת סיבוס**

אימוץ יחידה חילית נוספת ותמיכה בבאי"ח תותחנים המאומצת מזה 4 שנים

דניה חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל

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



עשרות אלפי יחידות דיור
נמסרו בעשור האחרון



אלפי דירות ביזמות
בשנים האחרונות



מעל 1,800
עובדים



100 פרויקטים
במקביל



פרויקטי
זכיינות PPP



מאות כבישים
וגשרים נבנו



פעילות בינלאומית
ב-3 מדינות



מערכות
אלקטרומכניות
ומיזוג אוויר



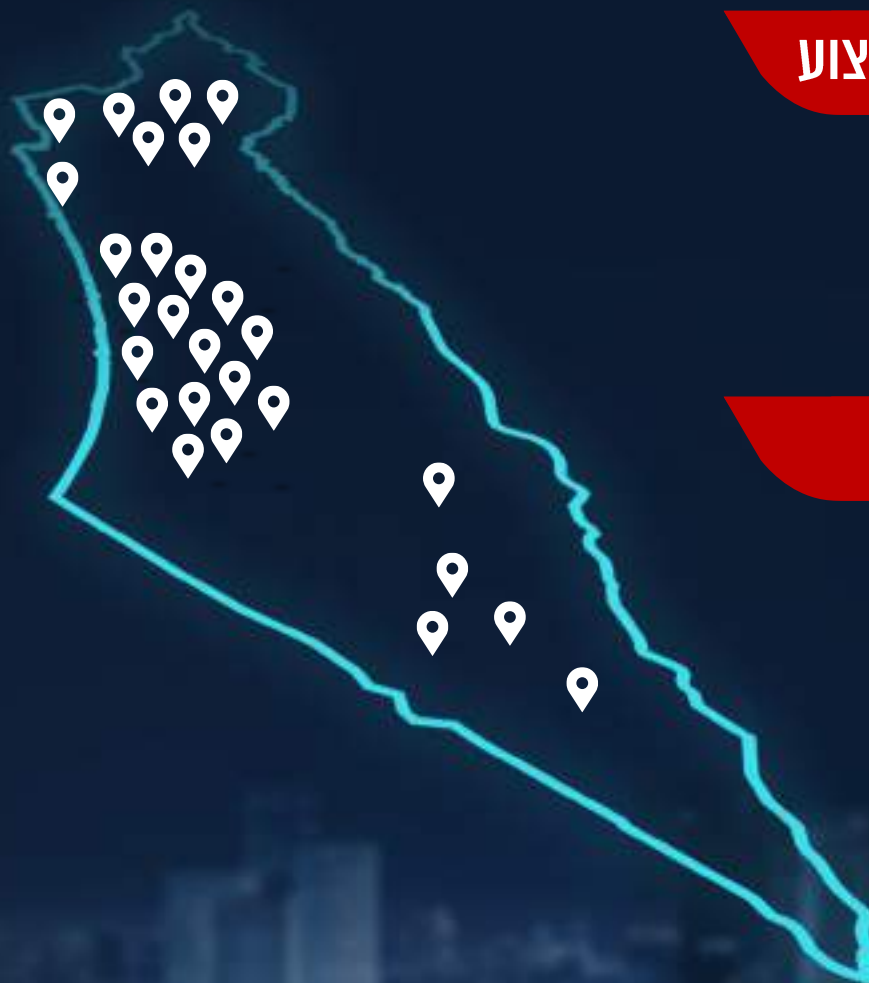
גאוטכניקה
וביסוס קרקע



מפעלי
תעשייה



בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע 100

ערים 40

היקף צבר לביצוע 13.2
מליארד ש"ח

חוסן פיננסי

2.7

מיליארד
ש"ח

שווי
שוק
למועד הדוח

0

חוב
תאגידי

922

מיליוני
ש"ח

מזומנים
פקדונות
מוגבלים
ובטוחות
סחירות

40

מיליוני
ש"ח

דיבידנד
שהוכרז
לתקופה

8.7

מיליוני
ש"ח

הכנסות
מימון, נטו

43

מיליוני
ש"ח

רווח
נקי

1.4

מיליארד
ש"ח

מחזור
לתקופה

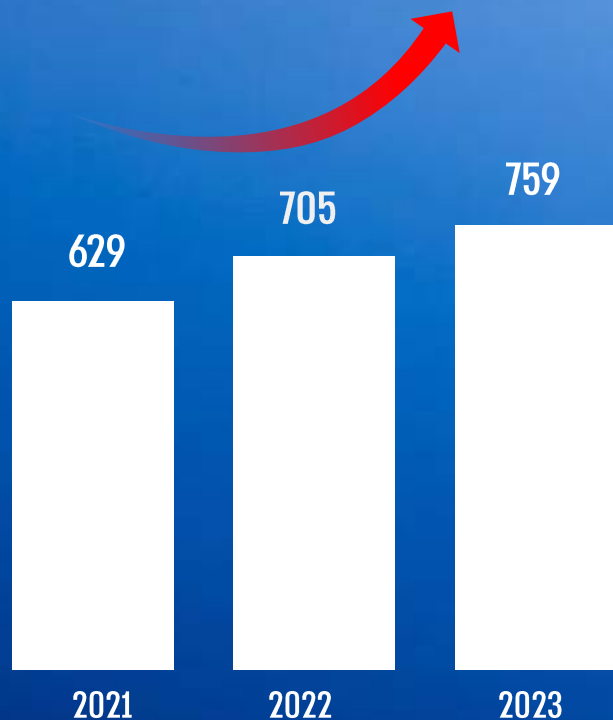
13.2

מיליארד
ש"ח

צבר
הזמנות

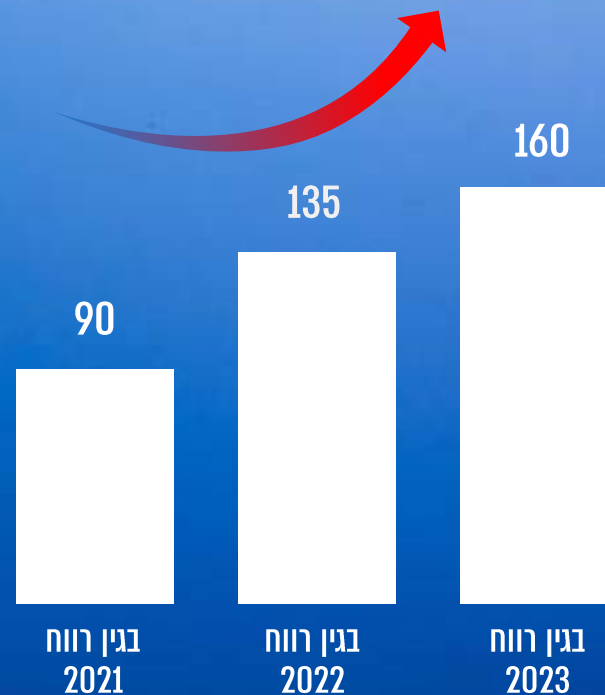
חיבורי
נמל חיפה

הון עצמי



לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד, שלא יפחת מ-35% מהרווח השנתי הנקי, בכפוף למבחני החלוקה ולאישור דירקטוריון

דיבידנד הקבוצה



שנה	2021	2022	2023	רווח נקי
דיבידנד	201	175	196	
תשואה לדיבידנד	3%	5%	5%	

סכום הדיבידנד שחולק
בגין 2021-2023

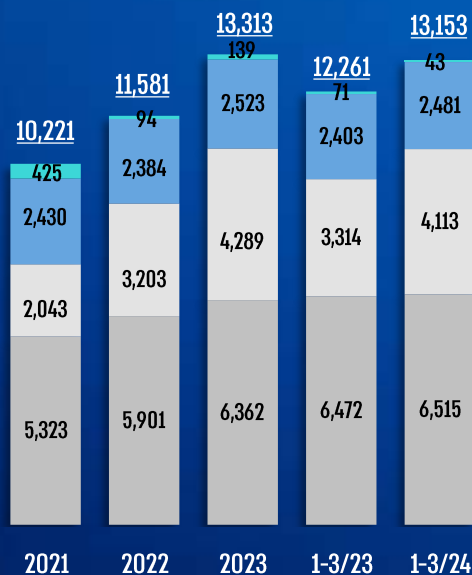
385 מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2021-2023
חולק דיבידנד בשיעור של

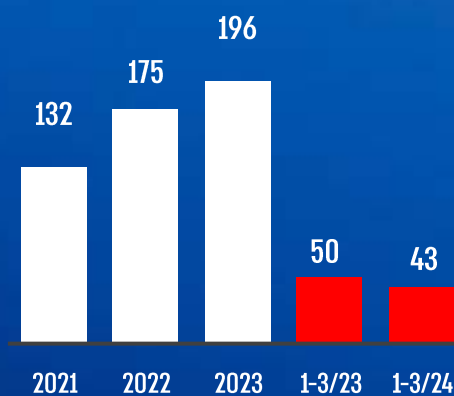
65% כ-

בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

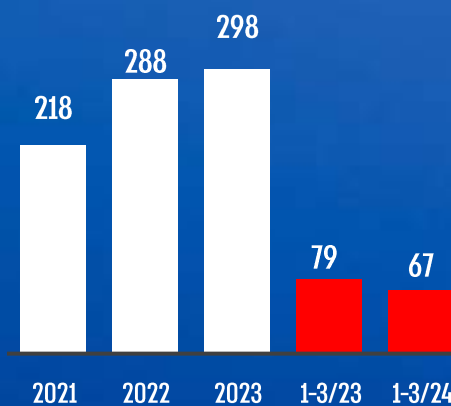
צבר הזמנות



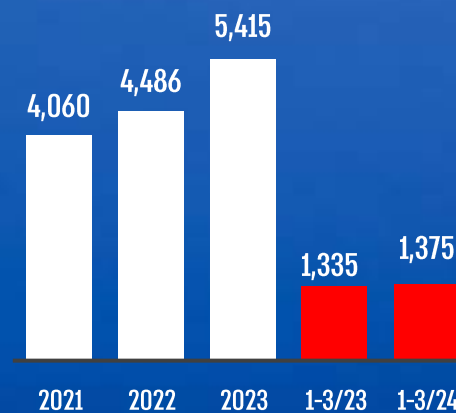
רווח נקי



EBITDA



הכנסות



- ייצום וביצוע למגורים
- ביצוע וזכיינות תשתיות
- בנייה לא למגורים
- בנייה למגורים

צבר הזמנות מאוחד

לפי מגזרי פעילות

במיליוני ₪

יתרת צבר				
2021	2022	2023	31.3.24	
5,323	5,901	6,362	6,515	בניה למגורים
2,043	3,203	4,289	4,113	בניה לא למגורים
2,430	2,384	2,523	2,481	ביצוע וזכיינות תשתיות
425	94	139	43	ייזום וביצוע למגורים
10,221	11,581	13,313	13,153	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 31 במרס 2024 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- **528 מיליון ש"ח**

עדכון

אסותא
 באר שבע





**בנייה
למגורים**



**ייזום
וביצוע
למגורים**



**4 תחומי
פעילות
עיקריים**

אי|דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



**ביצוע
וזכיינות
תשתיות**



**בנייה לא
למגורים**

גינדי
Upper House

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

ייזום וביצוע
מגורים

א

ביצוע זכיינות
תשתיות

א

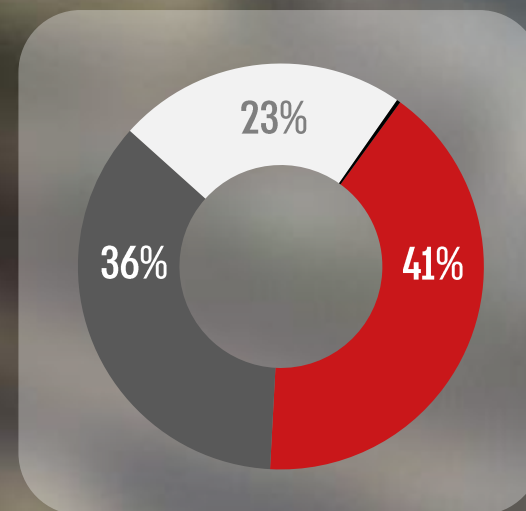
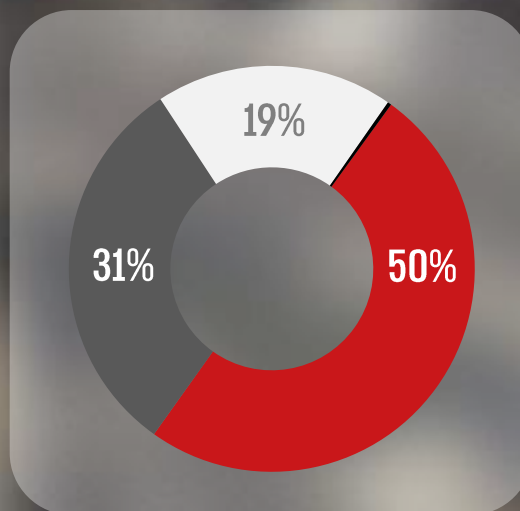
בניה
לא למגורים

א

בניה
למגורים

צבר ל- 31.3.24
13.2 מיליארד ש"ח

הכנסות Q1-2024
כ- 1.4 מיליארד ש"ח

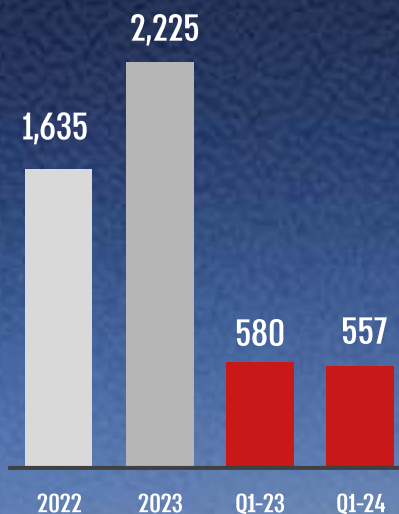


● ייזום וביצוע למגורים ● ביצוע זכיינות תשתיות ● בניה לא למגורים ● בניה למגורים

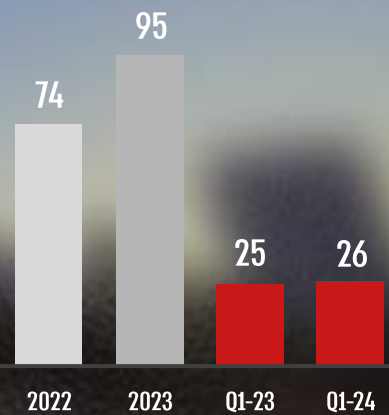


DUS
סמל דרום

הכנסות



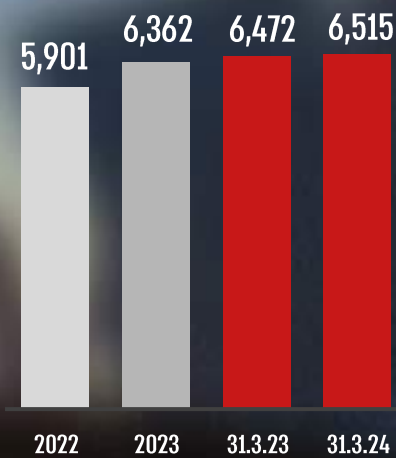
רווח גולמי



בנייה למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

צבר





DUO | סמל דרום*

היקף כספי מוערך **467 משי"ח**

שיעור גמר **20%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2 2027**



קרסו ירושלים | פינני בינוי

היקף כספי מוערך **438 משי"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 4 2028**



כרמי הנדיב | שלב א + ב

היקף כספי מוערך **498 משי"ח**

שיעור גמר **44%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2025**



שער דרום, ירושלים | רמי לוי

היקף כספי מוערך **467 משי"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2 2028**

* חלק החברה



בתים MOMENT | השבטים

היקף כספי מוערך **766 משי"ח**

שיעור גמר **37%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2026**



אאורה | רמת חן

היקף כספי מוערך **605 משי"ח**

שיעור גמר **15%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 4 2026**



UPPER HOUSE | יד אליהו

היקף כספי מוערך **640 משי"ח**

שיעור גמר **75%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2025**

**פרויקטים
 בולטים**
 | בנייה למגורים

בנייה למגורים

פרויקטים בולטים המשך

גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך	600 מ"ח
שיעור גמר	1%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1 2027

נופי בן שמן

היקף כספי מוערך	431 מ"ח
שיעור גמר	82%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2024

מגדלי TLV תל אביב - מגדל 4

היקף כספי מוערך	526 מ"ח
שיעור גמר	70%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1 2025

מגדלי TLV תל אביב - מגדל 3

היקף כספי מוערך	493 מ"ח
שיעור גמר	99%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2024

אאורה רמת השרון | שלב ב

היקף כספי מוערך	446 מ"ח
שיעור גמר	2%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2027

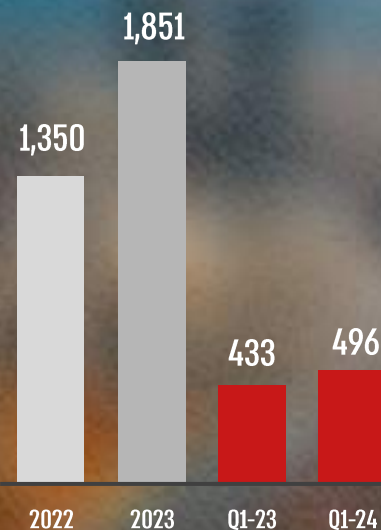
קריית הממשלה



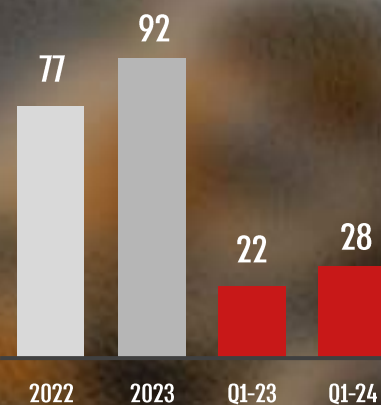
בנייה לא למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מש"ח

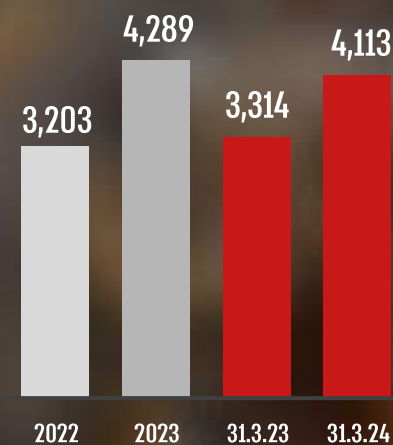
הכנסות



רווח גולמי



צבר



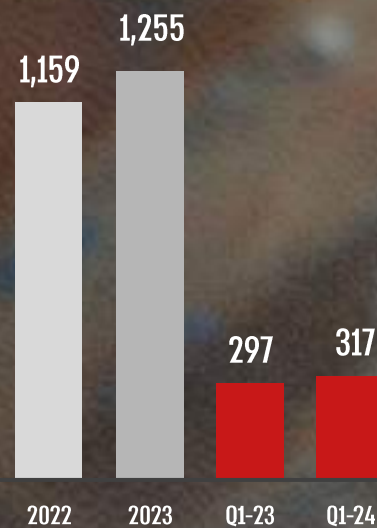
פרויקטים בולטים | בנייה לא למגורים



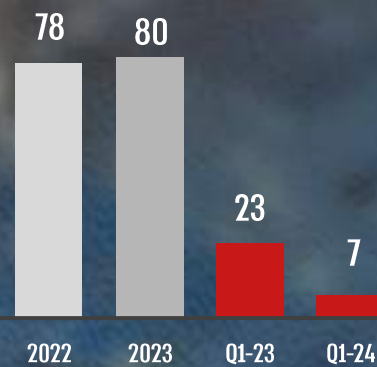
* חלק החברה

מתחם ביג
פתח תקווה

הכנסות



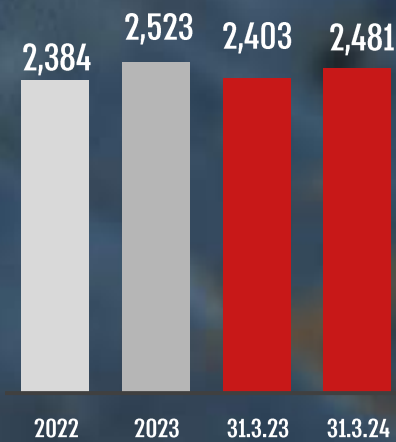
רווח גולמי



ביצוע וזכיינות תשתיות

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מש"ח

צבר



ביצוע זכיינות

תשתיות



רכבת קלה י-ם | קו כחול

50% החזקה בזכיין

שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית

הוכרז כזוכה 09/2023



נתיבי היובל

15% החזקה אפקטיבית בזכיין

100% החזקה במפעיל

תקופת הזכיין עד 2031



נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

היקף כספי מוערך 973 מ"ח

65% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 2 2025

25% החזקה בזכיין

50% החזקה בקבלן



מסילה מזרחית קטע B

היקף כספי מוערך 792 מ"ח

98% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 1 2025



מסילה רביעית מקטע איילון

היקף כספי מוערך 490 מ"ח

2% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 2 2029

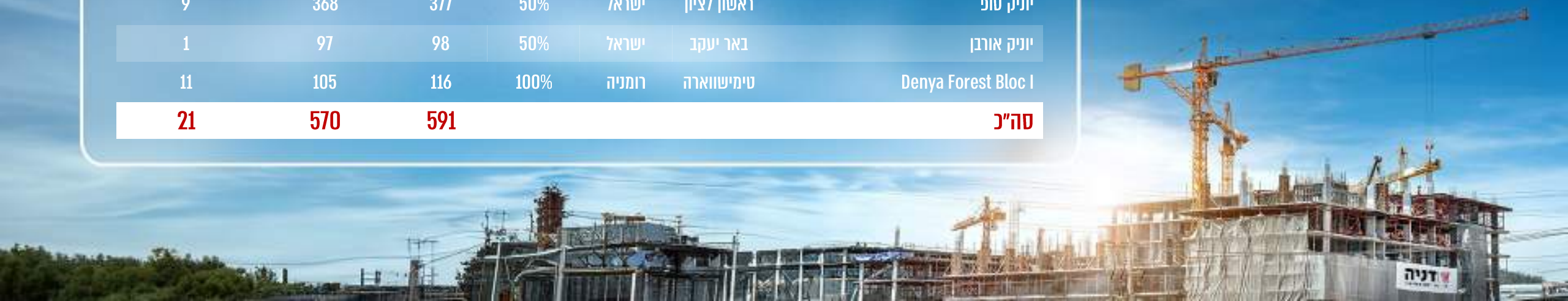
פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
Denya Spring View שלב א + ב	וורשה	פולין	100%	46	38	8
Denya Spring View שלב ג	וורשה	פולין	100%	26	0	26
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	64	52
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	0	87
סה"כ				391	102	289

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
יוניק טופ	ראשון לציון	ישראל	50%	377	368	9
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	105	11
סה"כ				591	570	21

**ייזום
וביצוע
למגורים**





Denya Pipera

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

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

מלאי מקרקעין



Denya Lake

שטח בשכונת פיפרה,
לבניית כ-87 יח"ד צמודות קרקע

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 21 מ"ח
היקף הפרויקט: 87 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
התקבל היתר בנייה

פרויקט בהקמה



Denya Spring View

שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה,
לבניית כ-148 יח"ד צמודות קרקע,
שלב א' + ב' 46 יח"ד, שלב ג' 26 יח"ד

מיקום: ורשה | היקף הפרויקט: 148 יח"ד
עלות הקרקע: 11 מ"ח | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Corbeanca

שטח בשכונת קורביאנקה בגודל של
223 א' מ"ר, לבניית כ-350 יח"ד צמודות קרקע

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 14 מ"ח
היקף הפרויקט: 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
התקבל אישור תב"ע

מלאי מקרקעין



Denya Forest - Bloc H

בניין 3 מתוך 4, בן 12 קומות ו-116 יח"ד.
הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב-2024

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 3 מ"ח
היקף הפרויקט: 116 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest - Bloc D

בניין 4 מתוך 4, בן 12 קומות ו-116 יח"ד.
הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב-2025

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 מ"ח
היקף הפרויקט: 116 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה

פרויקטים בולטים

ייזום וביצוע
למגורים

חוזקות יזמיות

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

הנתיבים המהירים
קטע 4'א'

31.12.2023

31.3.2024

2,487,007

2,691,746

סך המאזן

2,130,832

2,343,184

סה"כ נכסים שוטפים

1,655,456

1,857,567

סה"כ התחייבויות שוטפות

759,210

763,562

הון

מאזן התחייבויות והון

באלפי ש"ח 31.3.2024



זהב על הפארק
ירושלים

תודה רבה

שי|דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל