

מצגת לשוק ההון – דניה – Q4-2024

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

2024 תוצאות שנתיים

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 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 2024 אשר פורסם ביום 4.3.2025 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 התממשות 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

דניה תומכת לחימה חזקה מהעורף!

מלחמת חרבות ברזל

- בשיא - 250 עובדים מגויסים בצו 8
- תמיכה במשפחות העובדים המגויסים
- תרומה ואספקת ציוד צבאי
- אימון יחידות קרביות באתרי החברה
- שעות התנדבות רבות של עובדי החברה בהכנת כריכים לחיילים בחזית
- בניית מגונית, קירות מגן, עמדות ירי וקוביות בחברת הבת סיבוס רימון
- אספקת מחסנים ומכולות משרד
- אימוץ יחידה חילית נוספת ותמיכה בבא"ח תותחנים המאומצת מזה 5 שנים

שקף 4

דניה חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

- אלפי דירות ביזמות בשנים האחרונות
- עשרות אלפי יחידות דיור נמסרו בעשור האחרון
- מליוני מ"ר שטחי מסחר, ציבורי ומשרדים בוצעו בעשור האחרון
- מאות כבישים וגשרים נבנו
- פרויקטי זכיינות PPP
- 100 פרויקטים במקביל
- מעל 2,300 עובדים
- מפעלי תעשיה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

שקף 5 – בונים את הארץ

- 100 פרויקטים פעילים בביצוע
- 40 ערים
- 12.2 מיליארד ש"ח – היקף צבר לביצוע

גרף פאי – 100 פרויקטים בביצוע בחלוקה לפי איזורים

פרויקטים בביצוע	איזור
59	מרכז
8	צפון
7	דרום
12	שרון
14	ירושלים
100	סה"כ

שקף 6 – חוסן פיננסי ליום 31 בדצמבר 2024

- 12.2 מיליארד ש"ח – צבר הזמנות. כניסות לצבר לאחר תאריך המאזן – 2.3 מיליארד ש"ח
- 6.0 מיליארד ש"ח – מחזור שנתי
- 174 מיליוני ש"ח – רווח נקי בשנת 2024
- 28 מיליוני ש"ח – הכנסות מימון, נטו
- 160 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לשנת 2024
- 935 מיליוני ש"ח – מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי
- 3.8 מיליארד ש"ח – שווי שוק למועד הדיווח

שקף 7 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
4,060	2021
4,486	2022
5,415	2023
6,026	2024

EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
218	2021
288	2022
298	2023
279	2024

גרף BAR – רווח נקי

תקופה	מיליוני ש"ח
2021	132
2022	175
2023	196
2024	174

גרף BAR – צבר הזמנות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
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
2024	6,118	4,054	2,131	35	12,217

שקף 8 – הון עצמי וחלוקת דיבידנד, מיליוני ש"ח

דיבידנד הקבוצה – גרף BAR:

	בגין רווח 2022	בגין רווח 2023	בגין רווח 2024
דיבידנד	135	160	160

מתחת לגרף, בהתאמה לפי התקופות, נתוני רווח נקי:

	בגין רווח 2022	בגין רווח 2023	בגין רווח 2024
רווח נקי	175	196	174

הון עצמי – גרף BAR:

תקופה	הון עצמי
2022	705
2023	759
2024	767

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

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2022-2024 – 455 מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2022-2024 חולק דיבידנד בשיעור של כ- 70%

שקף 9 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 2023	יתרת צבר 2024	
5,323	5,901	6,362	6,118	בניה למגורים
2,043	3,203	4,289	4,054	בניה לא למגורים
2,430	2,384	2,523	2,010	ביצוע זכיינות תשתיות
425	94	139	35	ייזום וביצוע למגורים
10,221	11,581	13,313	12,217	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

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

שקף 10 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

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

שקף 11 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

הכנסות 2024 כ- 6.0 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	39%
בניה לא למגורים	38%
ביצוע זכיינות תשתיות	22%
ייזום וביצוע למגורים	1%

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

צבר ל- 31.12.24 – 12.2 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	50%
בניה לא למגורים	33%
ביצוע זכיינות תשתיות	17%
ייזום וביצוע למגורים	0%

שקף 12 – בניה למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,635
2023	2,225
2024	2,343

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	74
2023	95
2024	92

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	5,901
2023	6,362
2024	6,118

שקף 13 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
שער דרום, ירושלים – רמי לוי	465	3%	רבעון 2, 2028
קרסו ירושלים – פינוי בינוי	438	0%	רבעון 1, 2029
DUO – סמל דרום *	481	36%	רבעון 2, 2027
Upper House – יד אליהו	670	88%	רבעון 2, 2025
אאורה – רמת חן	615	30%	רבעון 4, 2026
בת ים MOMENT – השבטים	794	60%	רבעון 1, 2026

* חלק החברה

שקף 14 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים (המשך)

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון – שלב ב	446	12%	רבעון 2, 2027
מגדלי TLV – תל אביב - מגדל 4	547	87%	רבעון 2, 2025
כרמי הנדיב – שלב א+ב	525	73%	רבעון 3, 2025
גינדי רמת אפעל	607	4%	רבעון 1, 2027

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

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,350
2023	1,851
2024	2,293

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	77
2023	92
2024	127

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	3,203
2023	4,289
2024	4,054

שקף 16 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קריית הממשלה המחוזית – ירושלים	588	81%	רבעון 4, 2025
TOHA 2	585	66%	רבעון 4, 2026
משרד המשפטים	590	97%	רבעון 3, 2025
LandMark *	414	82%	רבעון 3, 2027
מתחם ה- 1000 – ראשון לציון	492	21%	רבעון 4, 2026
עד 120 – קריית מוצקין	470	0%	רבעון 2, 2028

* חלק החברה

שקף 17 – ביצוע זכיינות תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,159
2023	1,255
2024	1,335

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	78
2023	80
2024	25

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	2,384
2023	2,523
2024	2,010

שקף 18 – ביצוע זכיינות תשתיות – פרויקטים בולטים

▪ מסילה רביעית – מקטע איילון

היקף כספי מוערך – 487 מ"ח

שיעור גמר – 18%

מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 2029

▪ נתיבים מהירים – חניון שפיים / כביש 541

היקף כספי מוערך – 1,063 מ"ח

שיעור גמר – 83%

מועד השלמה צפוי – רבעון 3, 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 – 50%

שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית

הכרזה על הזכייה – 09/2023

שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
Denya Spring View - שלב א'	וורשה	פולין	100%	46	44	2
Denya Spring View - שלב ב'	וורשה	פולין	100%	51	12	39
Denya Spring View - שלב ג'	וורשה	פולין	100%	51	0	51
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	26	90
Denya Forest Bloc G	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	18	69
סה"כ				467	100	367

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	372	5
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	112	4
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	113	3
סה"כ				707	694	13

שקף 20 – ייזום וביצוע למגורים – פרויקטים בולטים

▪ Denya Spring View

שטח בכפר סווימין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע

- מיקום: וורשה
- היקף הפרויקט: 148 יח"ד
- עלות הקרקע: 11 מ"ח
- בבנייה

(פרויקט בהקמה)

▪ Denya Lake

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

- מיקום: בוקרשט
- היקף הפרויקט: 87 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע
- עלות הקרקע: 21 מ"ח
- בבנייה

(פרויקט בהקמה)

▪ **Denya Pipera**

בניית 930 יח"ד ב- 49 בניינים בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרה

- מיקום: בוקרשט
- היקף הפרויקט: 930 יח"ד
- עלות הקרקע: 25 מ"ח
- התקבל אישור תב"ע
- (מלאי מקרקעין)

▪ **Denya Forest - Bloc D**

בניין 4 מתוך 5, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד. הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב- 2025

- מיקום: טימישווארה
- היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- עלות הקרקע: 4 מ"ח
- בבניה
- (פרויקט בהקמה)

▪ **Denya Forest - Bloc G**

בניין 5 מתוך 5, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד. הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב- 2026

- מיקום: טימישווארה
- היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- עלות הקרקע: 4 מ"ח
- בבניה
- (פרויקט בהקמה)

▪ **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
- (מלאי מקרקעין)

חוזקות יזמיות

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

שקף 21 – מאזן התחייבויות והון 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.12.2024	
2,487,007	2,739,106	סך המאזן
2,130,832	2,331,623	סה"כ נכסים שוטפים
1,655,456	1,880,375	סה"כ התחייבויות שוטפות
759,210	766,986	הון

שקף 22 – דניה בחזית המאבק להתאמת מדדי תשומות הבניה

- מלחמת חרבות ברזל מובילה לאיסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית
- תמהיל העובדים הזרים עולה ויחד איתו עלות השכר גדלה, קצב הביצוע והתפוקה יורדים
- השפעות המלחמה לא מקבלות ביטוי מלא בקצב עליית מדד תשומות הבניה לאורך זמן
- דניה מגישה בג"צ, באופן עצמאי, בדרישה לעדכן את המדד
- הלמ"ס מפרסם בחודש ינואר עליה של 2.6% במדד תשומות הבניה
- דניה ממתינה להחלטת בג"צ ותמשיך לפעול לעדכון המדד

שקף 23 – דניה בחזית המאבק להתאמת מדדי תשומות הבניה

- טענות מרכזיות בעמדת החברה
 - הרכב הוצאות הבניה לא התעדכן ומבוסס על סל קבוע משנת 2011.
 - השינוי בעלויות השכר בעקבות המחסור בעובדים והשינוי בתמהיל העובדים – לא קיבל ביטוי במדד
 - המדד לא משקף את השפעת הירידה בפריון העבודה.
 - דרישת החברה – עדכון המדד ללא דיחוי
- פרסום עמדת הלמ"ס - ינואר 2025
 - בוצע עדכון בהתייחס למספר הפועלים ולשכרם בתקופה שבין ספטמבר 2022 עד אוגוסט 2023.
 - העדכון חל על הרכב פועלי הבניה

תצלום הטבלה מדוחות הלמ"ס:

ינואר 2025 לעומת דצמבר לפי 2024 משקלות 2023	ינואר 2025 לעומת ספטמבר לפי 2023 משקלות 2023	דצמבר 2024 לעומת ספטמבר לפי 2023 משקלות 2011	
2.6	5.9	3.2	המדד הכללי
4.5	9.8	5.0	שכר עבודה

- פערים מרכזיים
 - החברה מצפה לעדכון נוסף של המדדים בהתאם לטענותיה.
 - עדכון המדד התבצע בפועל בחלקו בחודש ינואר ומצופה להתייחסות הלמ"ס לעדכון בתקופות קודמות