



TLV  
תל אביב



**שי | דניה**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**בונים  
את  
העתיד**

H1 - 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 30.6.2024 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 ועוץ אישי ואין בה כדי להוות תחליף לייעוץ 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



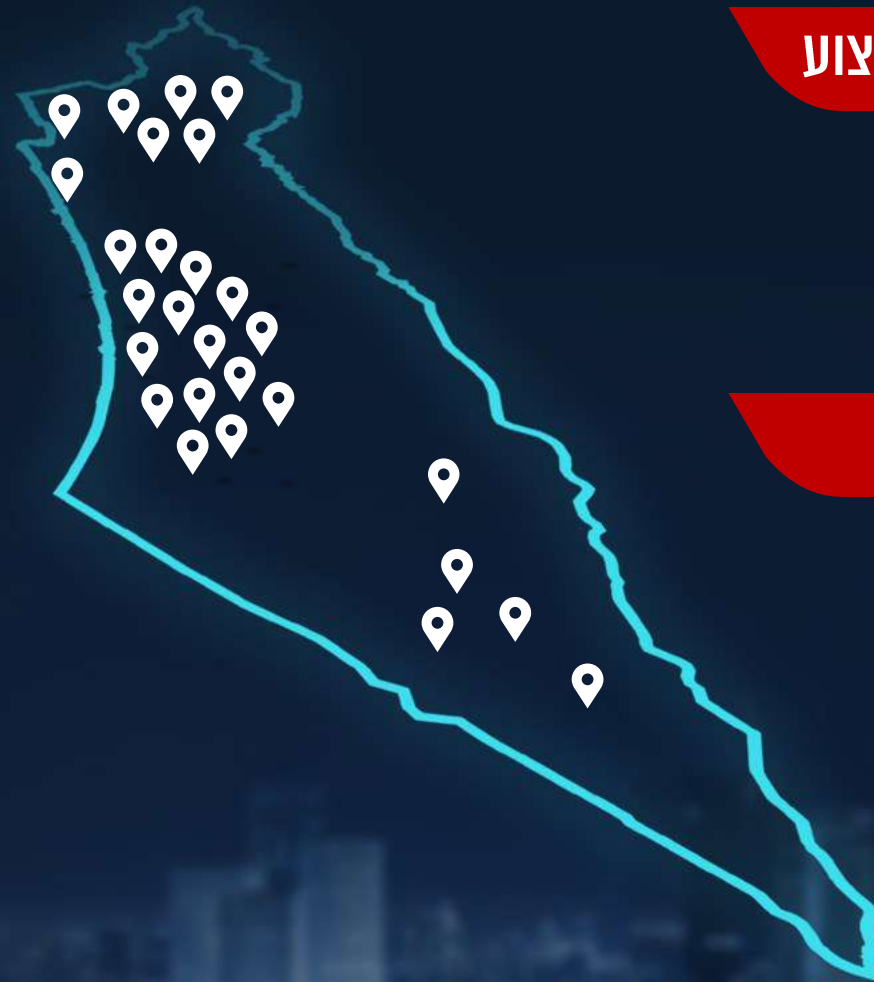
גאוטכניקה  
 וביסוס קרקע



מפעלי  
 תעשייה



# בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע

100

ערים

40

היקף צבר לביצוע

12.9

מליארד ש"ח

# חוסן פיננסי

**2.7**

מיליארד ש"ח

שווי שוק  
למועד הדוח

**0**

חוב  
תאגידי

**750**

מיליוני ש"ח

מזומנים  
פקדונות  
מוגבלים  
ובטוחות  
סחירות

**80**

מיליוני ש"ח

דיבידנד  
שהוכרז  
לתקופה

**17**

מיליוני ש"ח

הכנסות  
מימון, נטו

**85**

מיליוני ש"ח

רווח  
נקי

**2.8**

מיליארד ש"ח

מחזור  
לתקופה

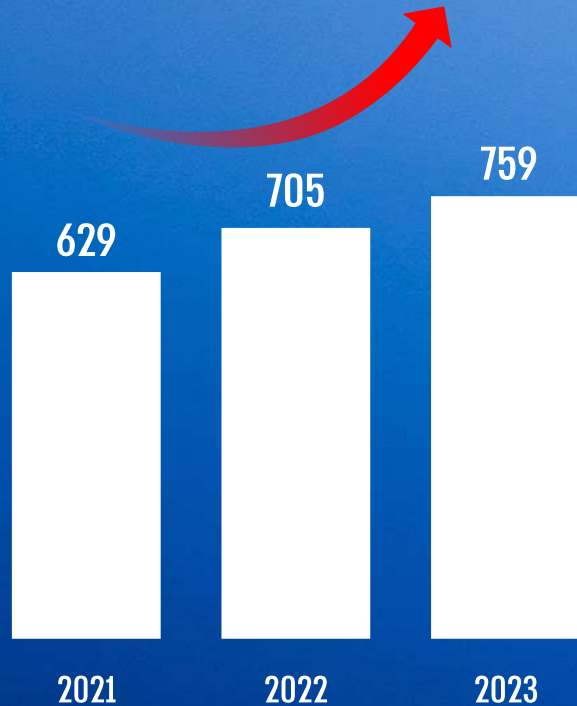
**12.9**

מיליארד ש"ח

צבר  
הזמנות

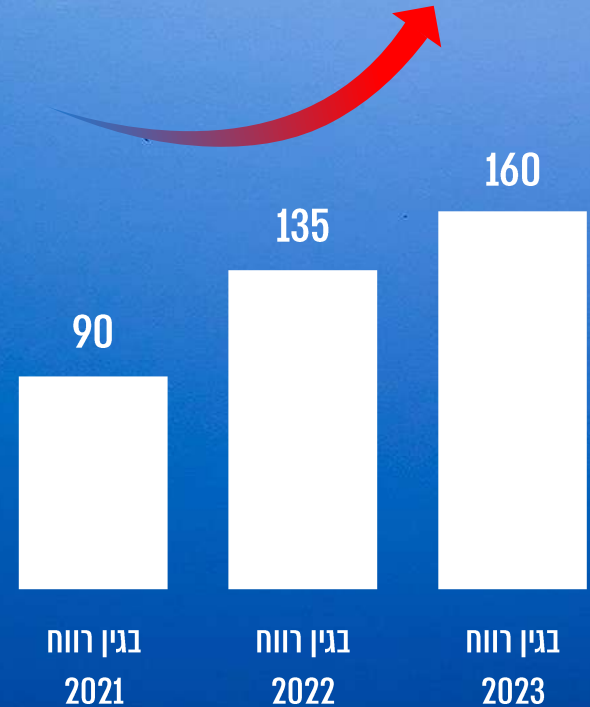
חיבורי  
נמל חיפה

## הון עצמי



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

## דיבידנד הקבוצה



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

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2021-2023

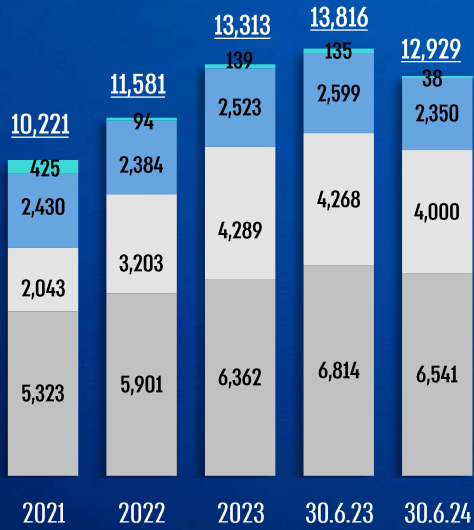
**385** מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2021-2023 חולק דיבידנד בשיעור של

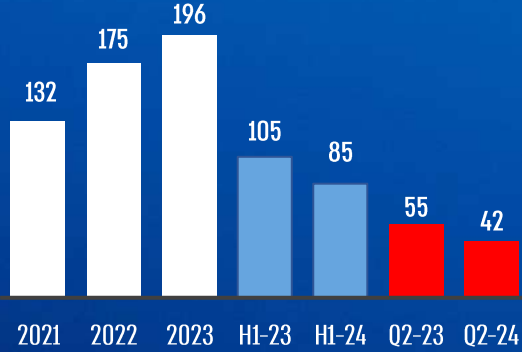
**כ- 65%**

# בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

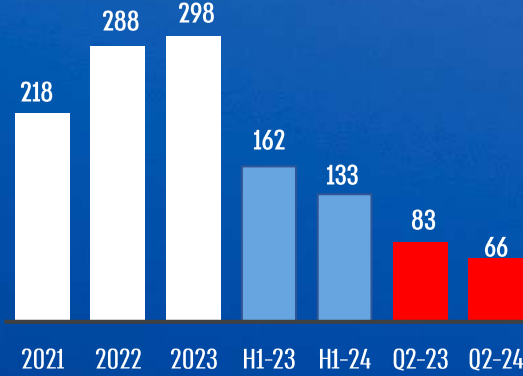
## צבר הזמנות



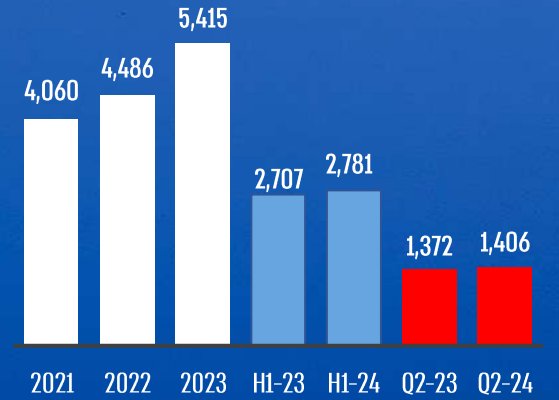
## רווח נקי



## EBITDA



## הכנסות



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



# צבר הזמנות מאוחד

## לפי מגזרי פעילות

במיליוני ₪

יתרת צבר				
2021	2022	2023	30.6.24	
5,323	5,901	6,362	6,541	בניה למגורים
2,043	3,203	4,289	4,000	בניה לא למגורים
2,430	2,384	2,523	2,350	ביצוע וזכינות תשתיות
425	94	139	38	ייזום וביצוע למגורים
<b>10,221</b>	<b>11,581</b>	<b>13,313</b>	<b>12,929</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

החל מיום 30 ביוני 2024 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- **1.3 מליארד 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 וזכיינות  
תשתיות

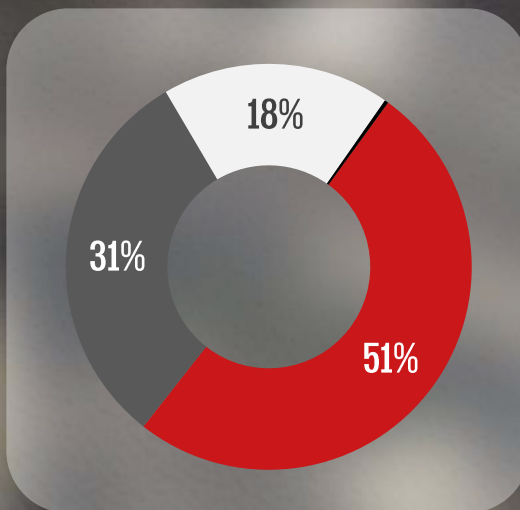
א

בניה  
לא למגורים

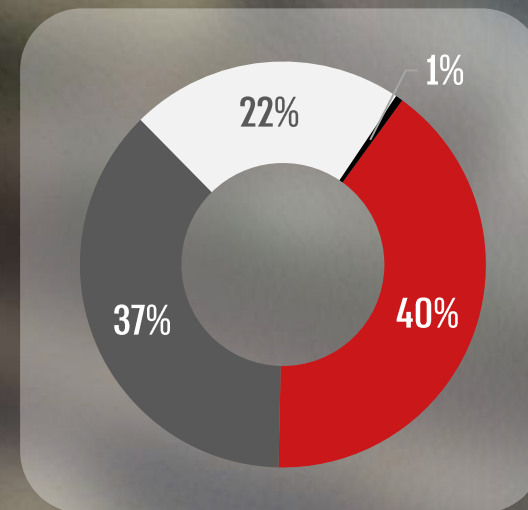
א

בניה  
למגורים

צבר ל- 30.6.24  
12.9 מיליארד ש"ח



הכנסות H1-2024  
כ- 2.8 מיליארד ש"ח

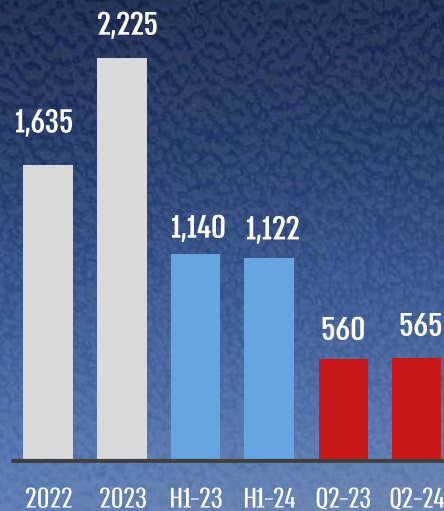


● בניה למגורים ● בניה לא למגורים ● ביצוע וזכיינות תשתיות ● ייזום וביצוע למגורים



DUSO  
 סמל דרום

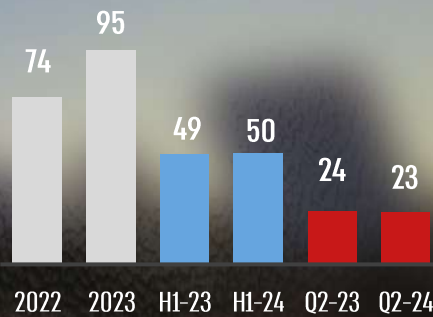
הכנסות



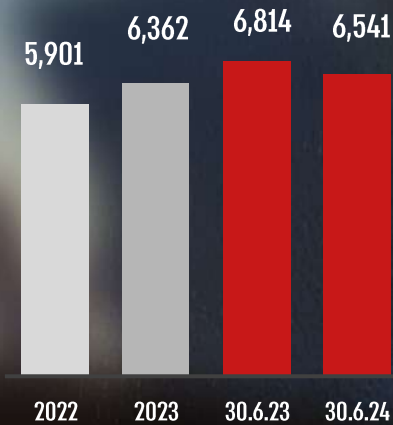
בנייה  
 למגורים

צבר הזמנות  
 הכנסות ורווחיות  
 משי"ח

רווח גולמי



צבר





**DUO** | סמל דרום\*

היקף נספיי מוערך **469 משי"ח**

שיעור גמר **27%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2 2027**



**קרסו ירושלים** | פינתי בינוי

היקף נספיי מוערך **438 משי"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 4 2028**



**כרמי הנדיב** | שלב א + ב

היקף נספיי מוערך **520 משי"ח**

שיעור גמר **53%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2025**



**שער דרום, ירושלים** | רמי לוי

היקף נספיי מוערך **467 משי"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2 2028**

\* חלק החברה



**בת ים MOMENT** | השבטים

היקף נספיי מוערך **766 משי"ח**

שיעור גמר **44%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2026**



**אאורה** | רמת חן

היקף נספיי מוערך **605 משי"ח**

שיעור גמר **19%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 4 2026**



**UPPER HOUSE** | יד אליהו

היקף נספיי מוערך **668 משי"ח**

שיעור גמר **78%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1 2025**

**פרויקטים בולטים**  
 | בנייה למגורים

# בנייה למגורים

# פרויקטים בולטים המשך

## גינדי רמת אפעל

785 מש"ח	היקף כספי מוערך
0%	שיעור גמר
רבעון 1 2027	מועד השלמה צפוי

## נופי בן שמן

433 מש"ח	היקף כספי מוערך
88%	שיעור גמר
רבעון 3 2024	מועד השלמה צפוי

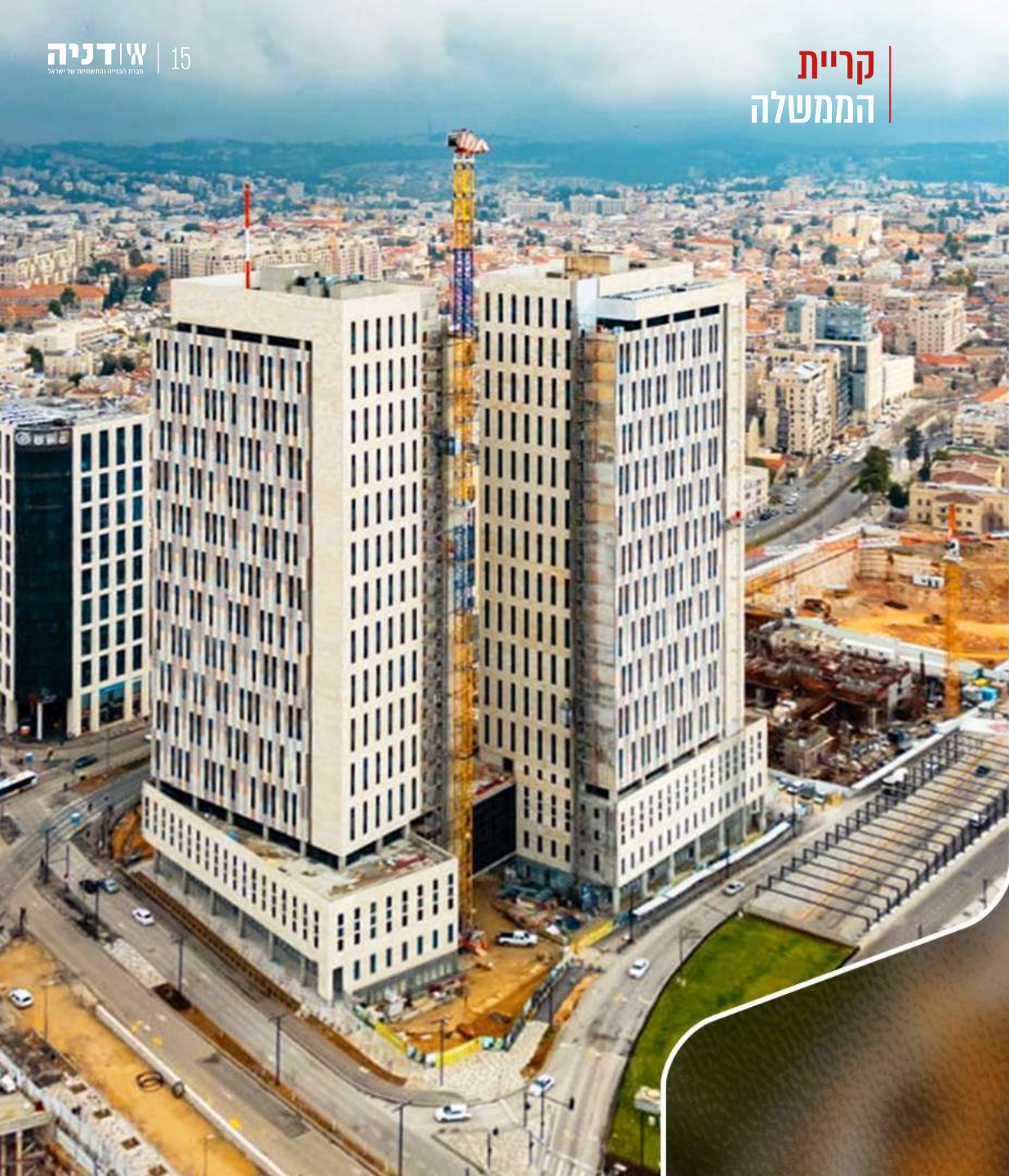
## מגדלי TLV תל אביב - מגדל 4

529 מש"ח	היקף כספי מוערך
79%	שיעור גמר
רבעון 1 2025	מועד השלמה צפוי

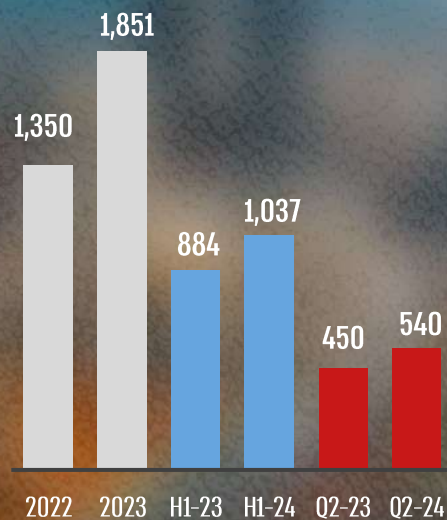
## אאורה רמת השרון | שלב ב

446 מש"ח	היקף כספי מוערך
4%	שיעור גמר
רבעון 2 2027	מועד השלמה צפוי

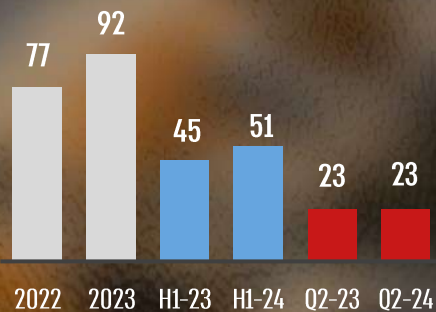
# קריית הממשלה



## הכנסות



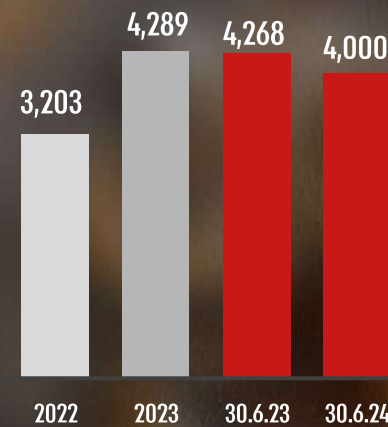
## רווח גולמי



# בנייה לא למגורים

## צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

## צבר



בנייה לא למגורים

# פרויקטים בולטים



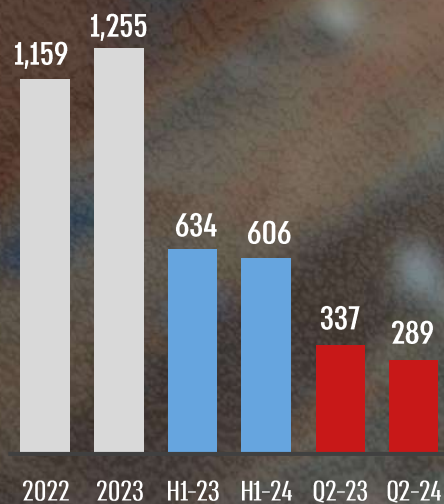
\* חלק החברה



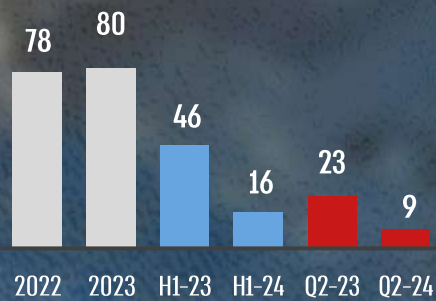


מתחם ביג  
 פתח תקווה

### הכנסות



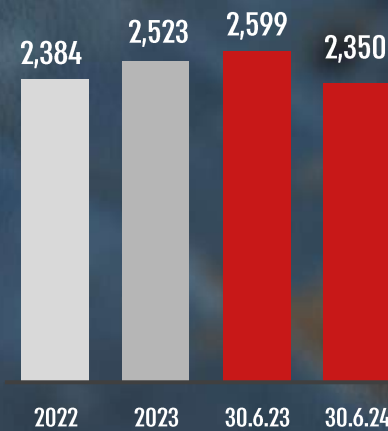
### רווח גולמי



## ביצוע זכיינות תשתיות

### צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

### צבר



# ביצוע וזכיינות

## תשתיות



### רכבת קלה י-ם | קו כחול

50% החזקה בזכיון

שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית

09/2023 הוכרז כזוכה



### נתיבי היובל

15% החזקה אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

2031 עד תקופת הזכיון



### נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

היקף נספוי מוערך 974 מ"ש"ח

73% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 2 2025

25% החזקה בזכיון

50% החזקה בקבלן



### מסילה מזרחית | קטע B

היקף נספוי מוערך 807 מ"ש"ח

99% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 1 2025



### מסילה רביעית | מקטע איילון

היקף נספוי מוערך 490 מ"ש"ח

6% שיעור גמר

מועד השלמה צפוי רבעון 2 2029



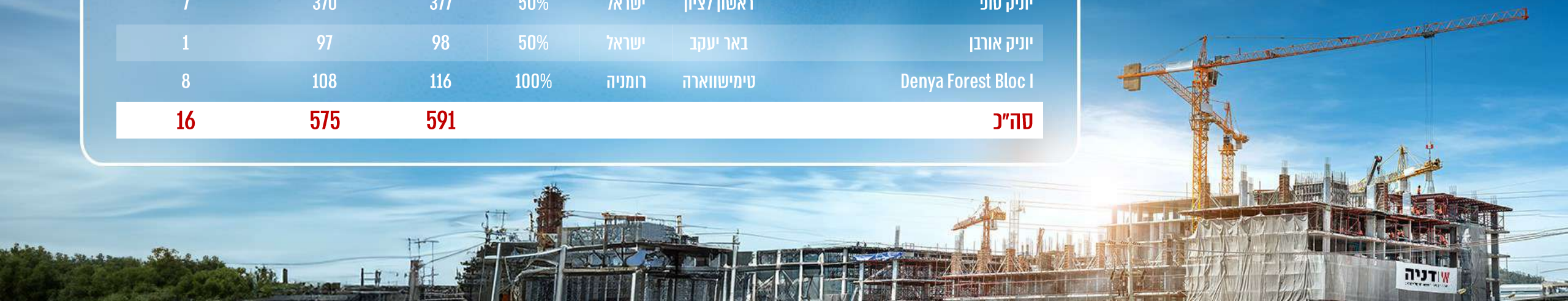
## פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
Denya Spring View שלב א + 1	וורשה	פולין	100%	46	39	7
Denya Spring View שלב ג	וורשה	פולין	100%	26	0	26
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	93	23
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	5	82
<b>סה"כ</b>				<b>391</b>	<b>137</b>	<b>254</b>

## 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	370	7
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	108	8
<b>סה"כ</b>				<b>591</b>	<b>575</b>	<b>16</b>

**ייזום  
 וביצוע  
 למגורים**





### Denya Pipera

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

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

מלאי מקרקעין



### Denya Lake

שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ-87 יחיד צמודות קרקע

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 21 מ"ח  
היקף הפרויקט: 87 מגרשים/יחיד צמודי קרקע בבנייה

פרויקט בהקמה



### Denya Spring View

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

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

פרויקט בהקמה



### Denya Corbeanca

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

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

מלאי מקרקעין



### Denya Forest - Bloc H

בניין 3 מתוך 4, בן 12 קומות ו-116 יחיד. הבנייה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב-2024

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

פרויקט בהקמה



### Denya Forest - Bloc D

בניין 4 מתוך 4, בן 12 קומות ו-116 יחיד. הבנייה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב-2025

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 מ"ח  
היקף הפרויקט: 116 יחיד | 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	30.6.2024	
2,487,007	2,584,418	סך המאזן
2,130,832	2,240,562	סה"כ נכסים שוטפים
1,655,456	1,746,429	סה"כ התחייבויות שוטפות
759,210	768,723	הון

**מאזן**  
**התחייבויות והון**  
 באלפי ש"ח 30.6.2024



זהב על הפארק  
ירושלים

תודה רבה

שידניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל