

# מצגת לשוק ההון – דניה – Q3-2024

## שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

Q3 - 2024

## 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 2023 אשר פורסם ביום 7.3.2024 ובדוח הרבעוני ליום 30.9.2024 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.

### 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
- 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 תעשייה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

### שקף 5 – בונים את הארץ

- 100 פרויקטים פעילים בביצוע
- 40 ערים
- 13.2 מליארד ש"ח – היקף צבר לביצוע

גרף פאי – 100 פרויקטים בביצוע בחלוקה לפי איזורים

פרויקטים בביצוע	איזור
73	מרכז

פרויקטים בביצוע	איזור
15	שרון
7	צפון
5	דרום

## שקף 6 – חוסן פיננסי, ליום 30 בספטמבר 2024

- 13.2 מיליארד ש"ח – צבר הזמנות
- 4.4 מיליארד ש"ח – מחזור לתקופה
- 130 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 22 מיליוני ש"ח – הכנסות מימון, נטו
- 120 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לתקופה 1-9/24
- 631 מיליוני ש"ח – מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי
- 3.1 מיליארד ש"ח – שווי שוק למועד הדיווח

## שקף 7 – הון עצמי וחלוקת דיבידנד, מיליוני ש"ח

דיבידנד הקבוצה – גרף BAR:

בגין רווח 2021	בגין רווח 2022	בגין רווח 2023	
90	135	160	דיבידנד

מתחת לגרף, בהתאמה לפי התקופות, נתוני רווח נקי ותשואה לדיבידנד:

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

הון עצמי – גרף BAR:

הון עצמי	תקופה
629	2021
705	2022
759	2023

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

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2021-2023 – 385 מיליון ש"ח  
 בגין רווח נקי 2021-2023 חולק דיבידנד בשיעור של כ- 65%

## שקף 8 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

### גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
4,060	2021
4,486	2022
5,415	2023
4,123	1-9/23
4,399	1-9/24
1,416	Q3-2023
1,619	Q3-2024

### גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
218	2021
288	2022
298	2023
241	1-9/23
209	1-9/24
79	Q3-2023
76	Q3-2024

### גרף BAR – רווח נקי

מיליוני ש"ח	תקופה
132	2021
175	2022
196	2023
155	1-9/23
130	1-9/24
50	Q3-2023
45	Q3-2024

### 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
30.9.24	6,866	4,133	2,131	35	13,165

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

יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 2023	יתרת צבר 30.9.24	
5,323	5,901	6,362	6,866	בניה למגורים
2,043	3,203	4,289	4,133	בניה לא למגורים
2,430	2,384	2,523	2,131	ביצוע זכיינות תשתיות
425	94	139	35	ייזום וביצוע למגורים
<b>10,221</b>	<b>11,581</b>	<b>13,313</b>	<b>13,165</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

## 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 1-9/2024 כ- 4.4 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	39%
בניה לא למגורים	38%
ביצוע זכיינות תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	0%

### גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

צבר ל- 30.9.24 – 13.2 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	52%
בניה לא למגורים	32%
ביצוע זכיינות תשתיות	16%
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
1-9/23	1,724
1-9/24	1,723
Q3-2023	583
Q3-2024	601

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	74
2023	95
1-9/23	74
1-9/24	71
Q3-2023	25
Q3-2024	22

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	5,901
2023	6,362
30.9.23	6,829
30.9.24	6,866

## 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	1%	רבעון 2, 2028
כרמי הנדיב – שלב א+ב	523	62%	רבעון 1, 2025
קרוסו ירושלים – פינני בינוי	438	0%	רבעון 4, 2028
DUO – סמל דרום *	474	30%	רבעון 2, 2027
Upper House – יד אליהו	669	83%	רבעון 1, 2025
אאורה – רמת חן	611	26%	רבעון 4, 2026
בת ים MOMENT – השבטים	787	51%	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	7%	רבעון 2, 2027
מגדלי TLV – תל אביב - מגדל 4	534	83%	רבעון 1, 2025
נופי בן שמן	433	93%	רבעון 4, 2024
גינדי רמת אפעל	785	1%	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
1-9/23	1,386
1-9/24	1,655
Q3-2023	502
Q3-2024	619

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	77
2023	92
1-9/23	66
1-9/24	81
Q3-2023	22
Q3-2024	30

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	3,203
2023	4,289
30.9.23	4,223
30.9.24	4,133

## שקף 16 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קריית הממשלה המחוזית – ירושלים	587	77%	רבעון 1, 2025
TOHA 2	580	53%	רבעון 4, 2026
משרד המשפטים	588	96%	רבעון 1, 2025
LandMark *	410	79%	רבעון 4, 2026
מתחם ה-1000 – ראשון לציון	488	16%	רבעון 3, 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
1-9/23	963
1-9/24	1,002
Q3-2023	328
Q3-2024	396

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	78
2023	80
1-9/23	72
1-9/24	30
Q3-2023	26
Q3-2024	14

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	2,384
2023	2,523
30.9.23	2,358
30.9.24	2,131





## שקף 18 – ביצוע זכיינות תשתיות – פרויקטים בולטים

- **מסילה רביעית – מקטע איילון**
  - היקף כספי מוערך – 490 מ"ח
  - שיעור גמר – 14%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 2029
  
- **מסילה מזרחית – קטע B**
  - היקף כספי מוערך – 814 מ"ח
  - שיעור גמר – 99%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 1, 2025
  
- **נתיבים מהירים – חניון שפיים / כביש 541**
  - היקף כספי מוערך – 998 מ"ח
  - שיעור גמר – 81%
  - מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 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
  - הוכרז כזוכה – 09/2023

## שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

### פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	נמכרו ברבעון	מלאי למועד הדוח
- Denya Spring View שלב א'+ב'	וורשה	פולין	100%	46	44	5	2
- Denya Spring View שלב ג'	וורשה	פולין	100%	26	9	9	17
- Denya Spring View שלב ד'+ה'+ו'	וורשה	פולין	100%	76	0	0	76
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	110	17	6
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	0	116
Denya Forest Bloc G	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	14	9	73
<b>סה"כ</b>				<b>583</b>	<b>177</b>	<b>40</b>	<b>406</b>

### פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	נמכרו ברבעון	מלאי למועד הדוח
יוניק טופ	ראשון לציון	ישראל	50%	377	371	1	6
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	0	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	110	2	6
<b>סה"כ</b>				<b>591</b>	<b>578</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

## שקף 20 – ייזום וביצוע למגורים – פרויקטים בולטים

### ▪ Denya Spring View

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

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

(פרויקט בהקמה)

▪ **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

(מלאי מקרקעין)

▪ **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

(מלאי מקרקעין)

▪ **Denya Forest - Bloc H**

בניין 3 מתוך 5, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד. הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב- 2024

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

(פרויקט בהקמה)

▪ **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 מש"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 מש"ח
- בבניה

(פרויקט בהקמה)

### חוזקות יזמיות

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

### שקף 21 – מאזן התחייבויות והון 30.9.2024 (באלפי ש"ח)

<b>31.12.2023</b>	<b>30.9.2024</b>	
2,487,007	2,757,949	סך המאזן
2,130,832	2,367,466	סה"כ נכסים שוטפים
1,655,456	1,888,936	סה"כ התחייבויות שוטפות
759,210	780,888	הון