



TLV
תל אביב



שי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**בונים
את
העתיד**

Q3 - 2024

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 30.9.2024 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 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

בשיא - 250 עובדים
מגויסים 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 5 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 2,300
עובדים



100 פרויקטים
במקביל



פרויקטי
זכיינות PPP



מאות כבישים
וגשרים נבנו



פעילות בינלאומית
ב-3 מדינות



מערכות
אלקטרו מכניות
ומיזוג אוויר



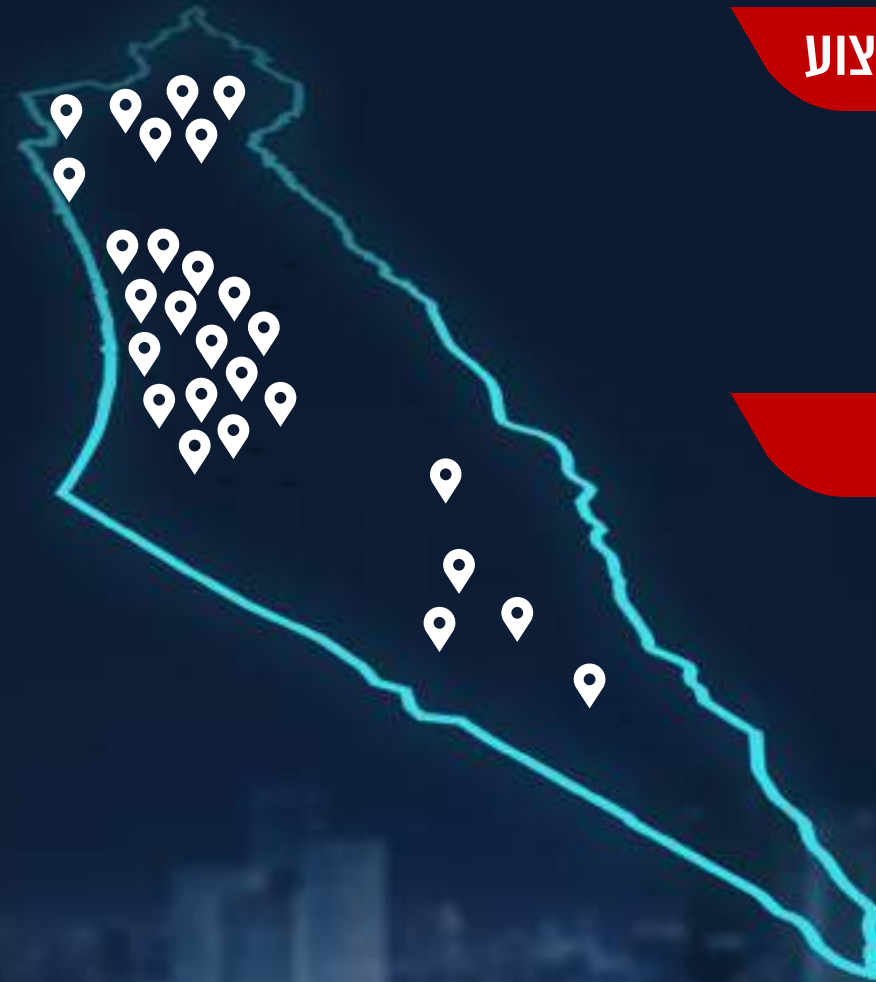
גאוטכניקה
וביסוס קרקע



מפעלי
תעשייה



בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע

100

ערים

40

היקף צבר לביצוע

13.2

מליארד ש"ח

חוסן פיננסי

ליום 30 בספטמבר 2024

3.1

מיליארד ש"ח

שווי שוק

למועד הדיווח

0

חוב תאגידי

631

מיליוני ש"ח

מזאמנים פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות

120

מיליוני ש"ח

דיבידנד

שהוכרז לתקופה 1-9/24

22

מיליוני ש"ח

הכנסות מימון, נטו

130

מיליוני ש"ח

רווח נקי

4.4

מיליארד ש"ח

מחזור לתקופה

13.2

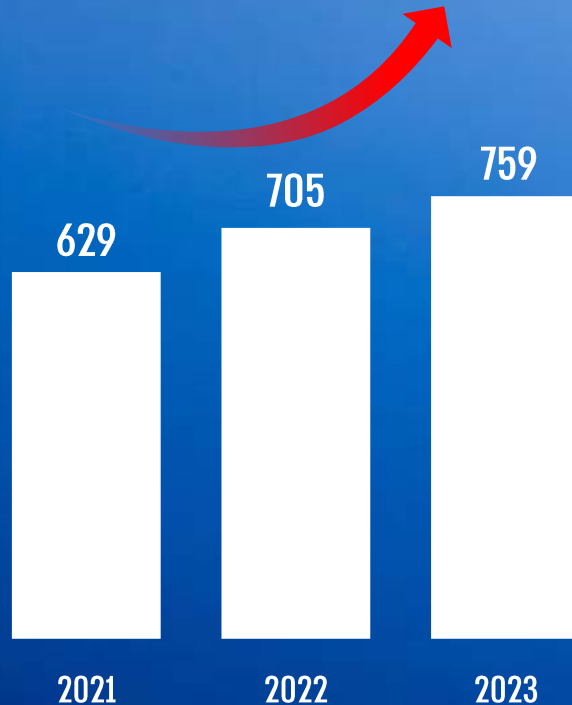
מיליארד ש"ח

צבר הזמנות

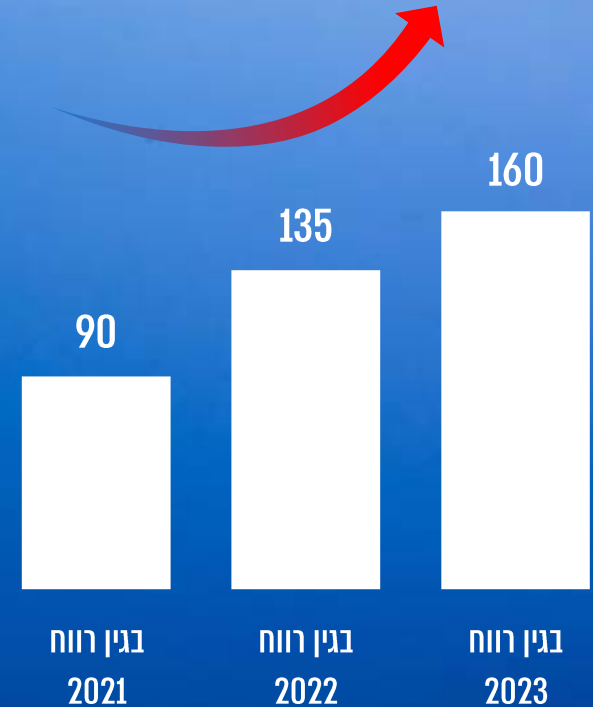
חיבורי נמל חיפה



הון עצמי



דיבידנד הקבוצה



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

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

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2021-2023

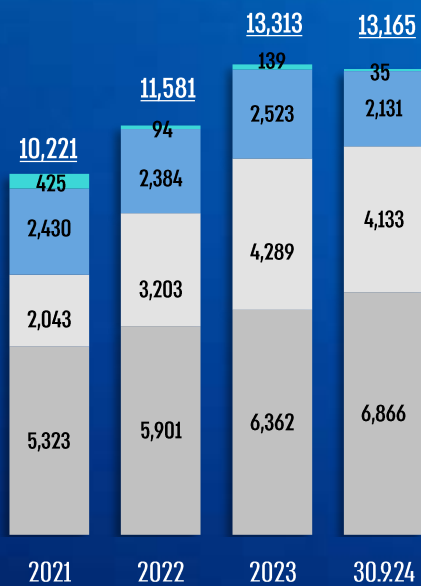
385 מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2021-2023 חולק דיבידנד בשיעור של

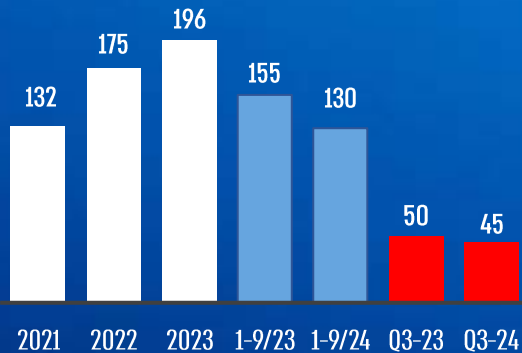
65% כ-

בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

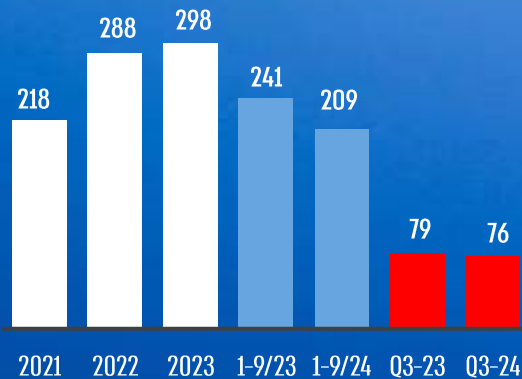
צבר הזמנות



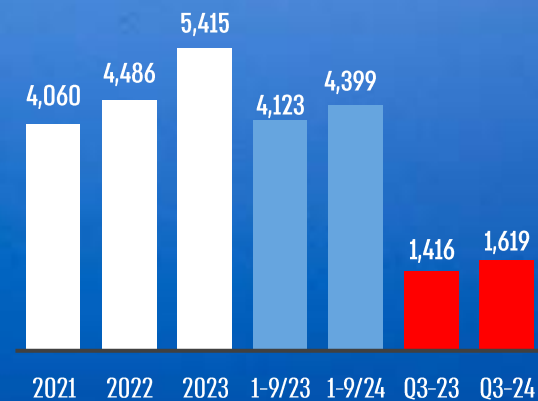
רווח נקי



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	30.9.24	
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 וזכיינות תשתיות
425	94	139	35	ייזום וביצוע למגורים
10,221	11,581	13,313	13,165	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

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

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



ביצוע זכיינות
תשתיות

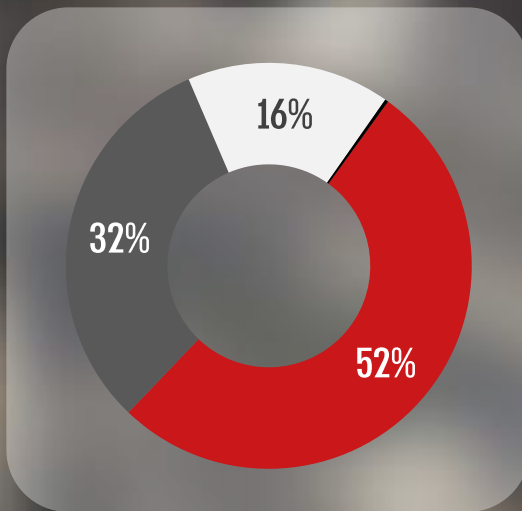


בניה
לא למגורים

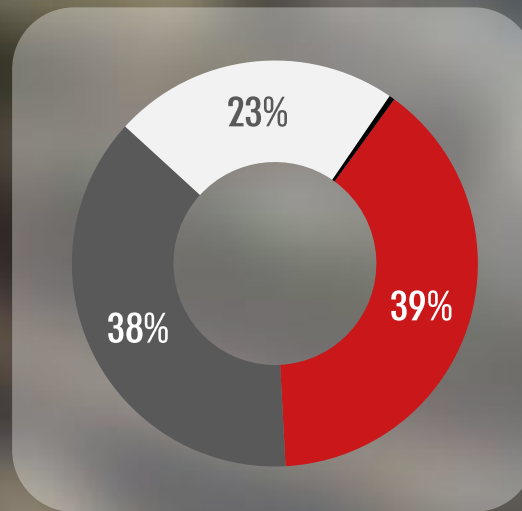


בניה
למגורים

צור ל- 30.9.24
13.2 מיליארד ש"ח



הכנסות 1-9/2024
כ- 4.4 מיליארד ש"ח

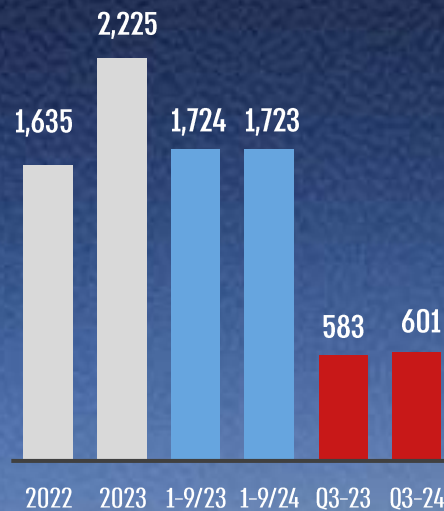


● ייזום וביצוע למגורים ● ביצוע זכיינות תשתיות ● בנייה לא למגורים ● בנייה למגורים



DUO
 סמל דרום

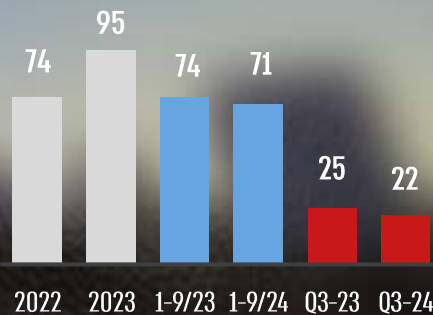
הכנסות



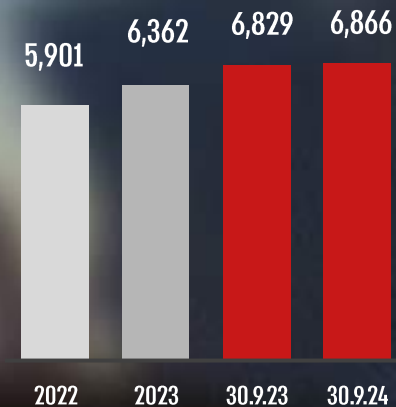
בנייה
 למגורים

צבר הזמנות
 הכנסות ורווחיות
 משי"ח

רווח גולמי



צבר





DUO | סמל דרום *

היקף כספי מוערך	474 משר"ח
שיעור גמר	30%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2, 2027

* חלק החברה



קרסו ירושלים | פינסי בינוי

היקף כספי מוערך	438 משר"ח
שיעור גמר	0%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2028



כרמי הנדיב | שלב א + ב

היקף כספי מוערך	523 משר"ח
שיעור גמר	62%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1, 2025



שער דרום, ירושלים | רמי לוי

היקף כספי מוערך	465 משר"ח
שיעור גמר	1%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2, 2028



בת ים MOMENT | השבטים

היקף כספי מוערך	787 משר"ח
שיעור גמר	51%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1, 2026



אאורה | רמת חן

היקף כספי מוערך	611 משר"ח
שיעור גמר	26%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2026



UPPER HOUSE | יד אליהו

היקף כספי מוערך	669 משר"ח
שיעור גמר	83%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1, 2025

פרויקטים בולטים
 בנייה למגורים

בנייה למגורים

פרויקטים בולטים

גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך
785 מ"ח

שיעור גמר
1%

מועד השלמה צפוי
רבעון 1, 2027

נופי בן שמן

היקף כספי מוערך
433 מ"ח

שיעור גמר
93%

מועד השלמה צפוי
רבעון 4, 2024

מגדלי TLV תל אביב - מגדל 4

היקף כספי מוערך
534 מ"ח

שיעור גמר
83%

מועד השלמה צפוי
רבעון 1, 2025

אאורה רמת השרון | שלב ב

היקף כספי מוערך
446 מ"ח

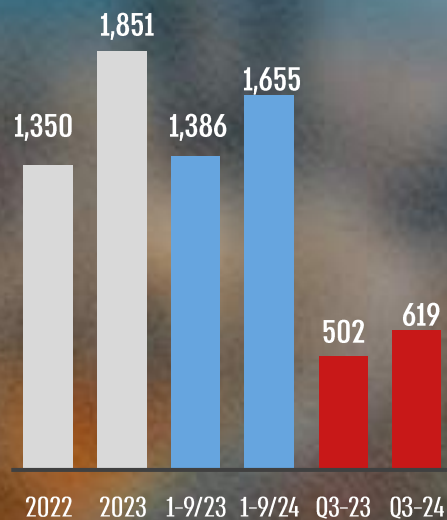
שיעור גמר
7%

מועד השלמה צפוי
רבעון 2, 2027

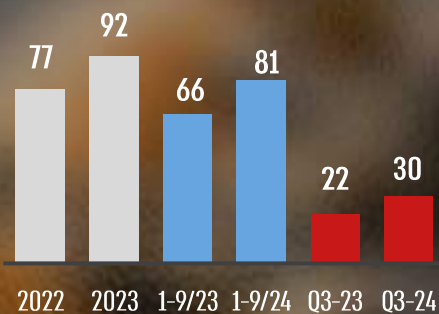
קריית הממשלה



הכנסות



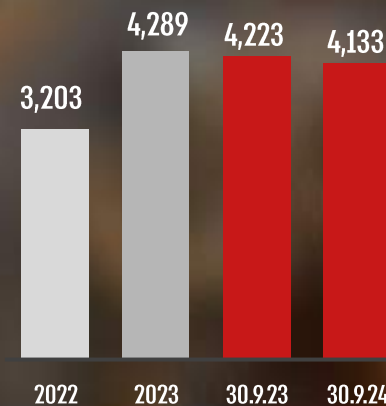
רווח גולמי



בנייה לא למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

צבר





משרד המשפטים

היקף כספי מוערך 588 מ"ח
 שיעור גמר 96%
 מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



TOHA 2

היקף כספי מוערך 580 מ"ח
 שיעור גמר 53%
 מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



קריית הממשלה המחוזית
 | ירושלים

היקף כספי מוערך 587 מ"ח
 שיעור גמר 77%
 מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



עד 120
 | קריית מוצקין

היקף כספי מוערך 470 מ"ח
 שיעור גמר 0%
 מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2028



מיתחם 1000-
 | ראשון לציון

היקף כספי מוערך 488 מ"ח
 שיעור גמר 16%
 מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



*** LandMark**

היקף כספי מוערך 410 מ"ח
 שיעור גמר 79%
 מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026

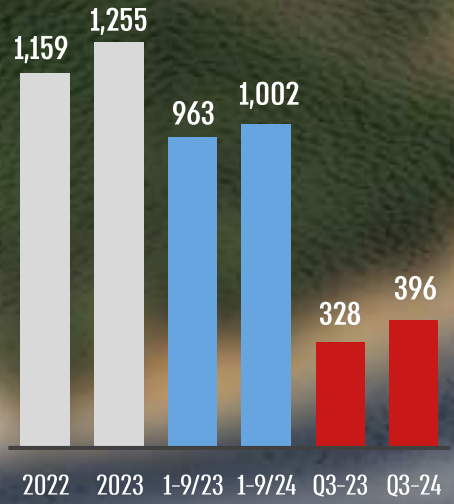
* חלק החברה

פרויקטים בולטים
 | בנייה לא למגורים



כביש 444 |

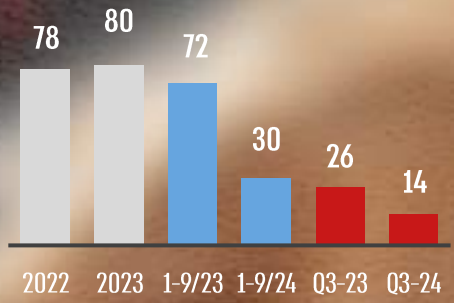
הכנסות



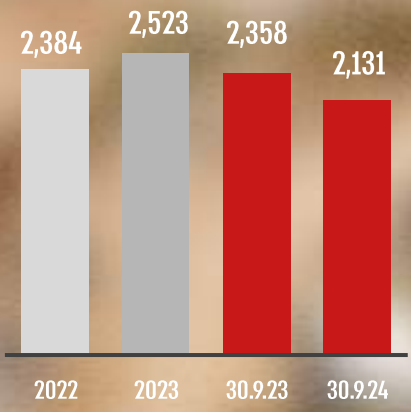
ביצוע
 זכיינות
 תשתיות

צבר הזמנות
 הכנסות ורווחיות
 מ"ח

רווח גולמי



צבר



ביצוע וזכיינות

תשתיות |



רכבת קלה י-ם | קו כחול

50% החזקה בזכיון

שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית

הוכרז כזוכה 09/2023



נתיבי היובל

15% החזקה אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

תקופת הזכייון עד 2031

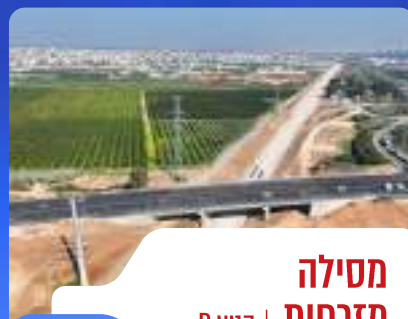


נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

998 מש"ח היקף כספי מוערך שיעור גמר 81%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2025

25% החזקה בזכיון החזקה בקבלן 50%

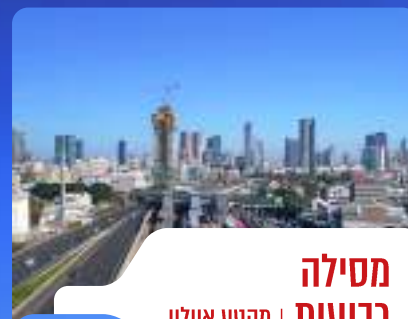


מסילה מזרחית | קטע B

814 מש"ח היקף כספי מוערך שיעור גמר 99%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2029



מסילה רביעית | מקטע איילון

490 מש"ח היקף כספי מוערך שיעור גמר 14%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2029

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2029

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
סה"כ				583	177	40	406

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
סה"כ				591	578	3	13

ייזום
 וביצוע
 למגורים





Denya Corbeanca

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

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

מלאי מקרקעין



Denya Pipera

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

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

מלאי מקרקעין



Denya Lake

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

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

פרויקט בהקמה



Denya Spring View

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

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

פרויקט בהקמה

פרויקטים בולטים

ייזום וביצוע למגורים



Denya Forest Bloc G

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

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

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 | עלות הקרקע: 4 משר"ח
היקף הפרויקט: 116 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc H

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

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

פרויקט בהקמה

חוזקות יזמיות

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

הנתיבים המהירים
 קטע 4'א'

31.12.2023	30.9.2024	
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

מאזן התחייבויות והון

באלפי ש"ח 30.9.2024



זהב על הפארק
ירושלים

תודה רבה

שי|דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל