



TLV
תל אביב



שי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**בונים
את
העתיד**

2024 תוצאות שנתיים

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 2024 אשר פורסם ביום 4.3.25 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.



דנייה 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 רימון

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



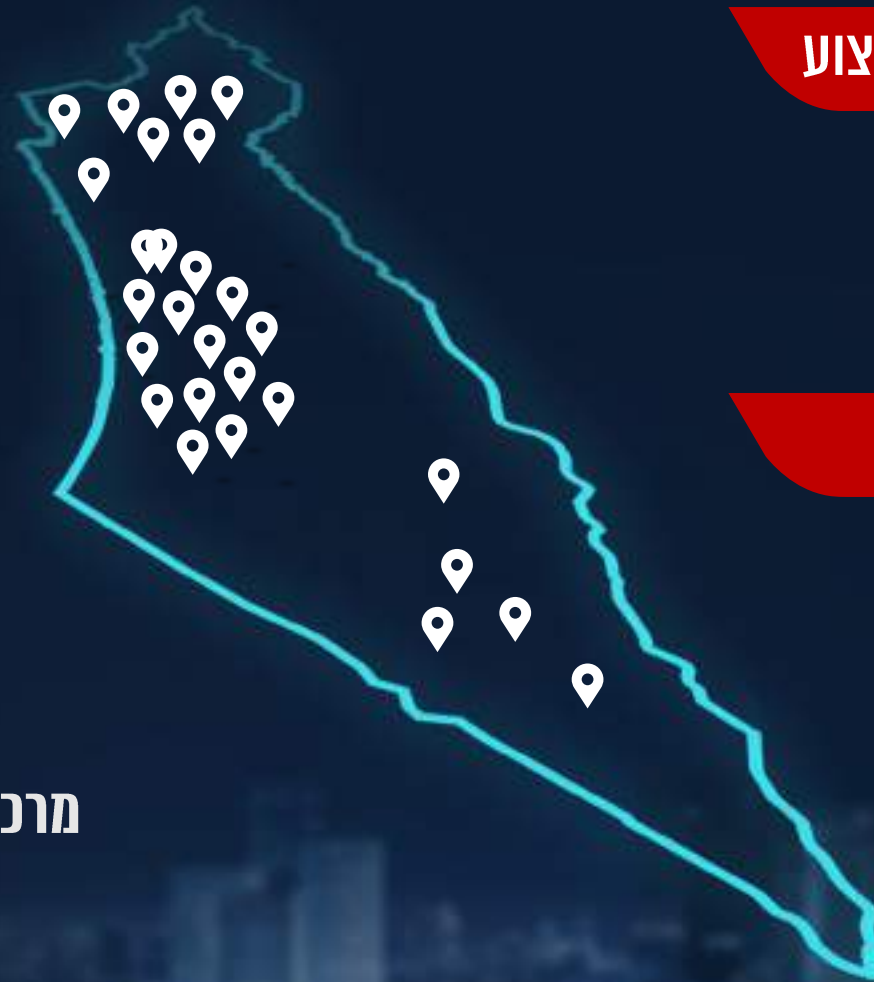
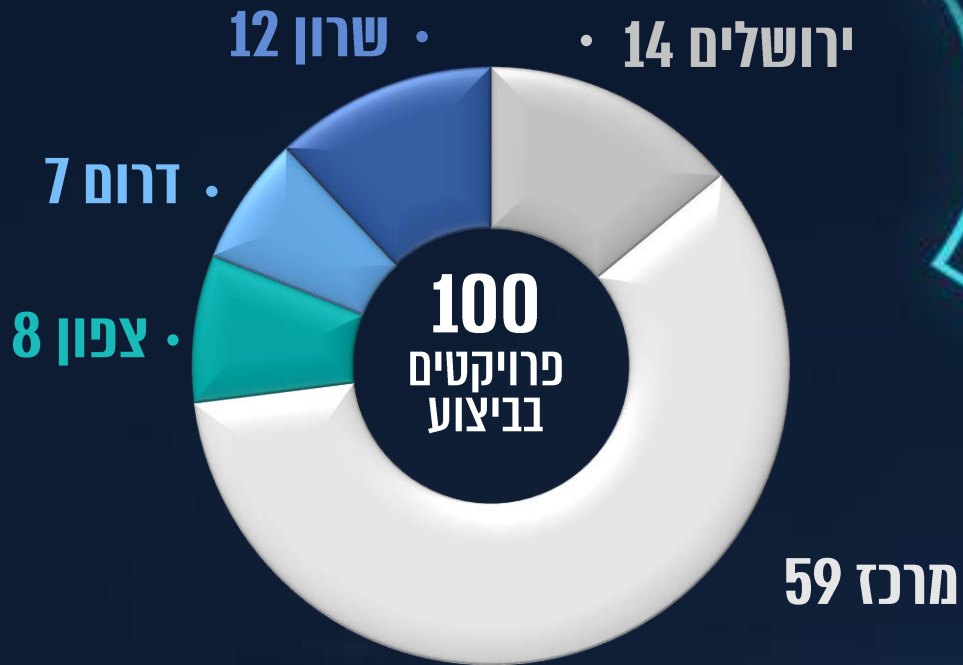
גאוטכניקה
וביסוס קרקע



מפעלי
תעשייה



בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע

100

ערים

40

היקף צבר לביצוע

12.2

מליארד ש"ח

חוסן פיננסי

ליום 31 בדצמבר 2024

חיבורי
נמל חיפה

3.8

מיליארד ש"ח

שווי שוק
למועד הדיווח

0

חוב תאגידי

935

מיליוני ש"ח

מזומנים פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות

160

מיליוני ש"ח

דיבידנד שהוכרז לשנת 2024

28

מיליוני ש"ח

הכנסות מימון, נטו

174

מיליוני ש"ח

רווח נקי בשנת 2024

6.0

מיליארד ש"ח

מחזור שנתי

12.2

מיליארד ש"ח

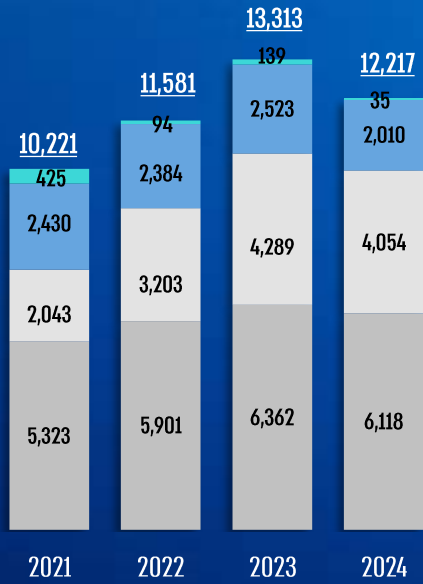
צבר הזמנות

כניסות לצבר לאחר תאריך המאזן - 2.3 מיליארד ש"ח

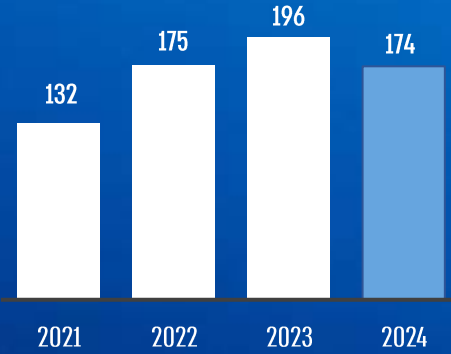


בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

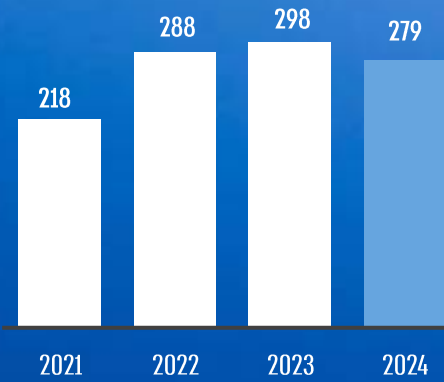
צבר הזמנות



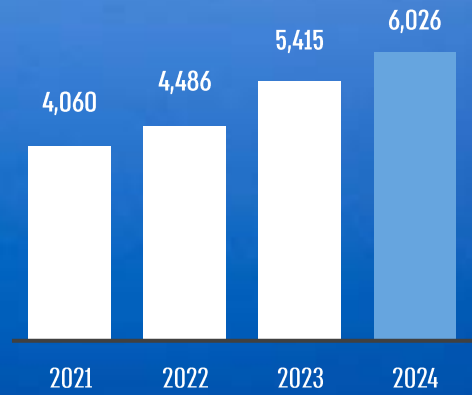
רווח נקי



EBITDA

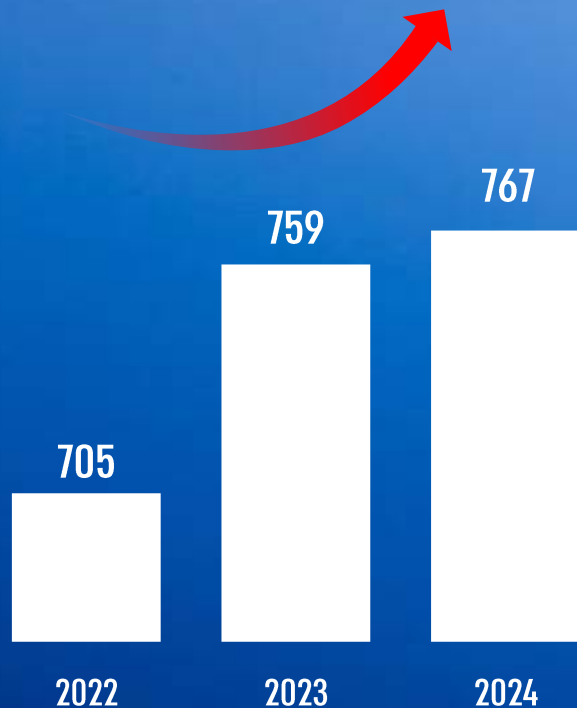


הכנסות

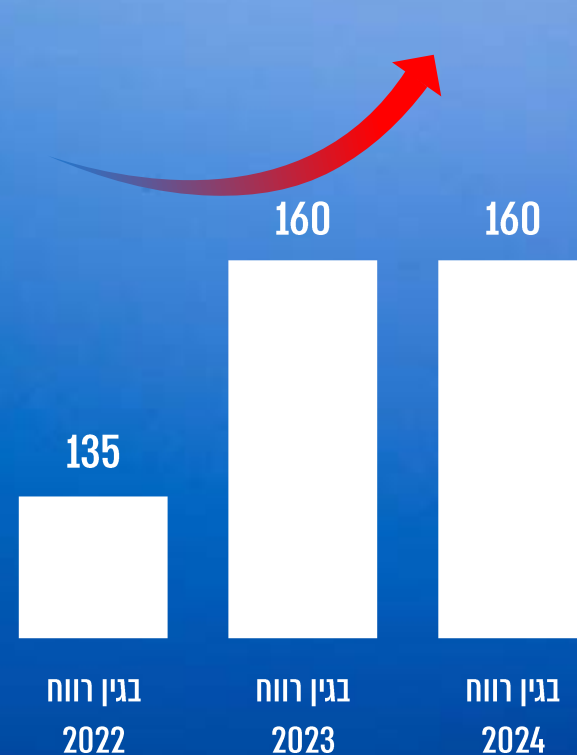


- ייצום וביצוע למגורים
- ביצוע זכיינות תשתיות
- בנייה לא למגורים
- בנייה למגורים

הון עצמי



דיבידנד הקבוצה



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

שנה	רווח נקי (מיליוני ש"ח)
2022	175
2023	196
2024	174

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2022-2024

455 מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2022-2024 חולק דיבידנד בשיעור של

70% כ-

צבר הזמנות מאוחד

לפי מגזרי פעילות

במיליוני ₪

יתרת צבר				
2021	2022	2023	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 וזכיינות 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 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

א

ביצוע זכיינות תשתיות

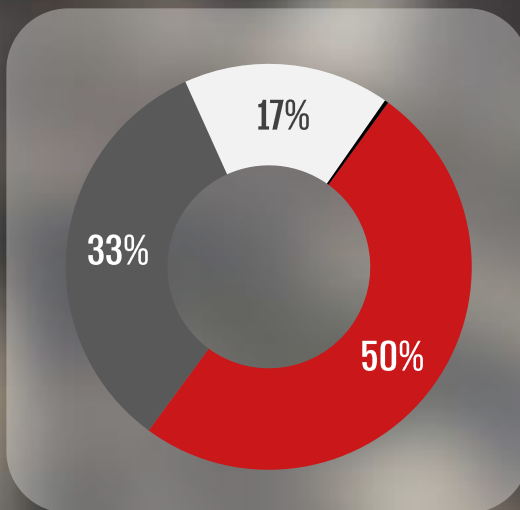
א

בניה לא למגורים

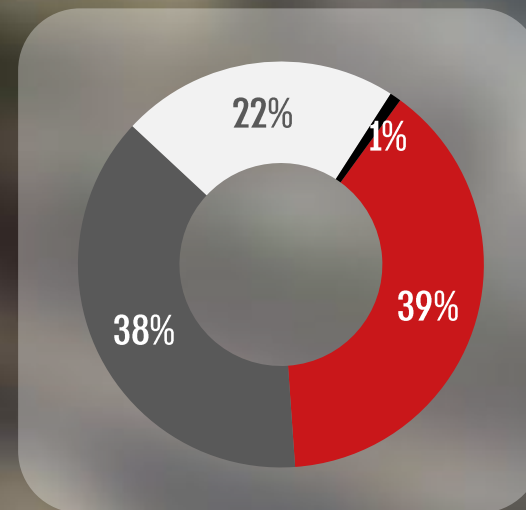
א

בניה למגורים

צור ל- 31.12.24
 12.2 מיליארד ש"ח



הכנסות 2024
 כ- 6.0 מיליארד ש"ח

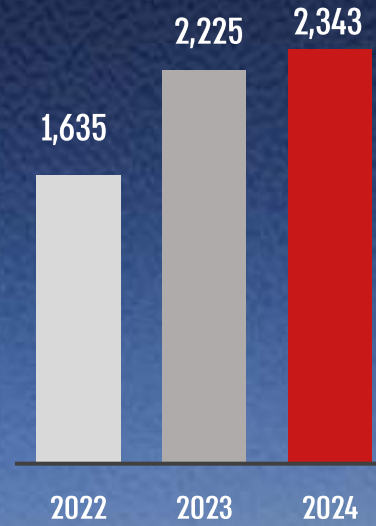


● בניה למגורים ● בניה לא למגורים ● ביצוע זכיינות תשתיות ● ייזום וביצוע למגורים



DUO
סמל דרום

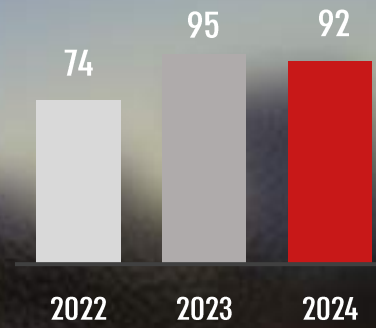
הכנסות



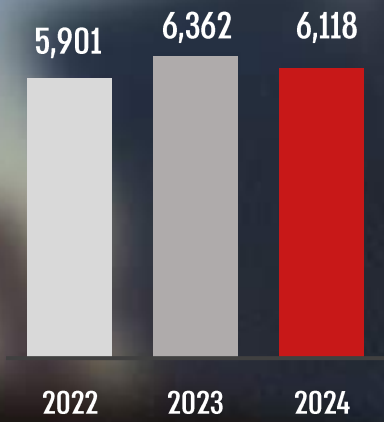
בנייה
למגורים

צבר הזמנות
הכנסות ורווחיות
מ"ח

רווח גולמי



צבר





DUO | סמל דרום *

היקף כספי מוערך **481 מ"ח**

שיעור גמר **36%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2, 2027**

* חלק החברה



קרסו
ירושלים | פיטוי בנינו

היקף כספי מוערך **438 מ"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1, 2029**



שער דרום,
ירושלים | רמי לוי

היקף כספי מוערך **465 מ"ח**

שיעור גמר **3%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2, 2028**



בת ים
השבטים | MOMENT

היקף כספי מוערך **794 מ"ח**

שיעור גמר **60%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1, 2026**



אאורה | רמת חן

היקף כספי מוערך **615 מ"ח**

שיעור גמר **30%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 4, 2026**



UPPER HOUSE
יד אליהו

היקף כספי מוערך **670 מ"ח**

שיעור גמר **88%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2, 2025**

פרויקטים בולטים

בנייה למגורים

בנייה למגורים

פרויקטים בולטים

גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך
607 מ"ח

שיעור גמר
4%

מועד השלמה צפוי
רבעון 1, 2027

כרמי הנדיב שלב א+1

היקף כספי מוערך
525 מ"ח

שיעור גמר
73%

מועד השלמה צפוי
רבעון 3, 2025

מגדלי TLV תל אביב - מגדל 4

היקף כספי מוערך
547 מ"ח

שיעור גמר
87%

מועד השלמה צפוי
רבעון 2, 2025

אאורה רמת השרון | שלב ב

היקף כספי מוערך
446 מ"ח

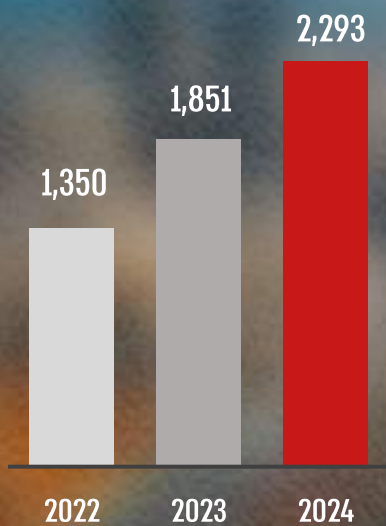
שיעור גמר
12%

מועד השלמה צפוי
רבעון 2, 2027

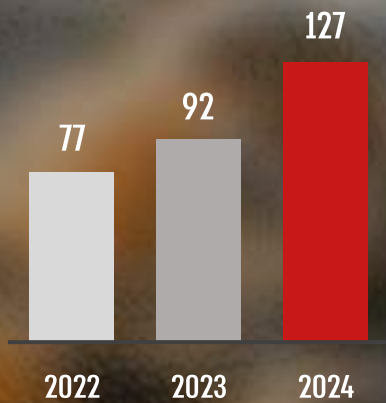
קריית הממשלה



הכנסות



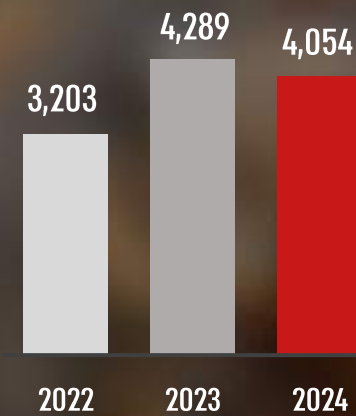
רווח גולמי



בנייה לא למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

צבר





**משרד
 המשפטים**

היקף כספי מוערך 590 מ"ח
 שיעור גמר 97%
 מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2025



TOHA 2

היקף כספי מוערך 585 מ"ח
 שיעור גמר 66%
 מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



**קריית הממשלה
 המחוזית**
 | ירושלים

היקף כספי מוערך 588 מ"ח
 שיעור גמר 81%
 מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



עד 120
 | קריית מוצקין

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



**מתחם
 1000-ה**
 | ראשון לציון

היקף כספי מוערך 492 מ"ח
 שיעור גמר 21%
 מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



*** LandMark**

היקף כספי מוערך 414 מ"ח
 שיעור גמר 82%
 מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2027

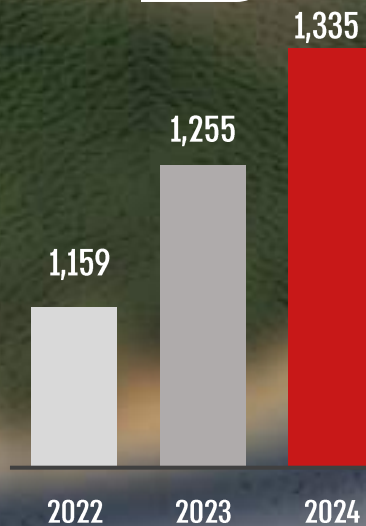
* חלק החברה

**פרויקטים
 בולטים**
 | בנייה לא למגורים



444 כביש |

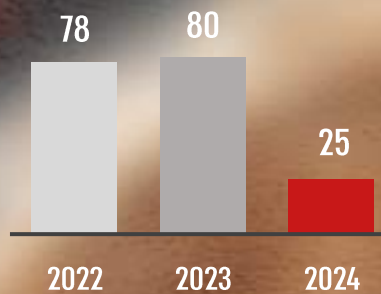
הכנסות



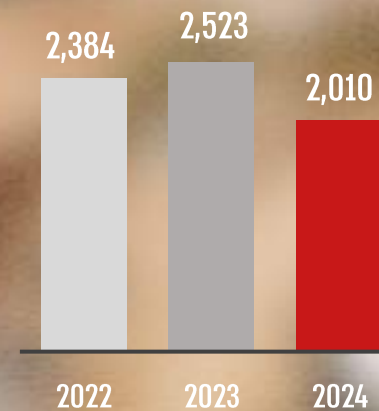
ביצוע
וזכינות
תשתיות

צבר הזמנות
הכנסות ורווחיות
משיח

רווח גולמי



צבר



ביצוע וזכיינות

תשתיות |



רכבת קלה י-ם | קו כחול

50% החזקה בזכיון

שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית

09/2023 הכרזה על הזכייה



נתיבי היובל

15% החזקה אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

עד 2031 תקופת הזכייה



נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

1,063 משר"ח היקף כספי מוערך

83% שיעור גמר

רבעון 3, 2025 מועד השלמה צפוי

25% החזקה בזכיון

50% החזקה בקבלן



מסילה רביעית | מקטע איילון

487 משר"ח היקף כספי מוערך

18% שיעור גמר

רבעון 2, 2029 מועד השלמה צפוי

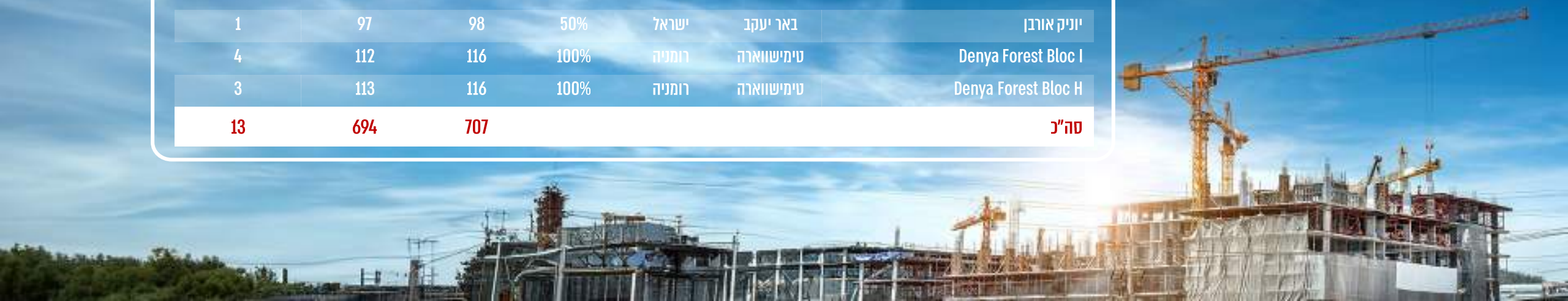
פרויקטים בהקמה

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

ייזום
וביצוע
למגורים

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





Denya Pipera

בניית 930 יח"ד ב-49 בניינים בסמוך לביה"ט
 האמריקאי בשכונת פיפירה

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 25 משר"ח
 היקף הפרויקט: 930 יח"ד
 התקבל אישור תביע

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



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 תביע

מלאי מקרקעין



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

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	31.12.2024	
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

מאזן התחייבויות והון

באלפי ש"ח 31.12.2024



**דניה ממתינה
להחלטת בג"צ
ותמשיך לפעול
לעדכון המדד**

הלמ"ס מפרסם
בחודש ינואר
**עליה של
2.6% במדד
תשומות
הבנייה**



דניה בחזית המאבק להתאמת מדדי תשומות הבניה

**דניה מגישה
בג"צ, באופן
עצמאי,
בדרישה
לעדכן את
המדד**



השפעות
המלחמה **לא**
מקבלות ביטוי
מלא בקצב
עליית מדד
תשומות הבנייה
לאורך זמן



תמהיל העובדים
הזרים עולה ויחד
איתו עלות השכר
גדלה, **קצב**
הביצוע
והתפוקה יורדים



מלחמת חרבות
ברזל מובילה
לאיסור
העסקת
עובדי הרשות
הפלשתינאית





דניה בחזית המאבק להתאמת מדדי תשומות הבניה

פערים מרכזיים

החברה מצפה לעדכון נוסף של המדדים בהתאם לטענותיה

עדכון המדד התבצע בפועל בחלקו בחודש ינואר ומצופה להתייחסות הלמ"ס לעדכון בתקפות קודמות

פרסום עמדת הלמ"ס ינואר 2025

בוצע עדכון בהתייחס למספר הפועלים ולשכרם בתקופה שבין ספטמבר 2022 עד אוגוסט 2023.

העדכון חל על הרכב פועלי הבנייה

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

תצלום הטבלה מדוחות הלמ"ס

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 בפריין העבודה.

דרישת החברה

עדכון המדד ללא דיחוי



זהב על הפארק
ירושלים

תודה רבה

א|דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל