



ToHa 2 |
תל אביב

שי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים
את העתיד

H1 - 2025

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 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2025 אשר פורסם 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. התממשותו 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 במשכחות
העובדים המגויסים**

**בשיא - 250 עובדים
מגויסים בצו 8**

**אספקת מחסנים
ומכולות משרד**

**שעות התנדבות רבות של עובדי החברה
בהכנת כריכים לחיילים בחזית**

**אימון יחידות קרביות
באתרי החברה**

**אימוץ יחידה חילוית נוספת ותמיכה
בבא"ח תותחנים המאומצת מזה 5 שנים**

**בניית מיגוניות, קירות מגן, עמדות ירי
וקוביות בחברת הבת סיבוס רימון**

החברה מסייעת בשיקום מבנים שנפגעו כתוצאה ממבצע "עם כלביא"

מעל 80 שנה

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



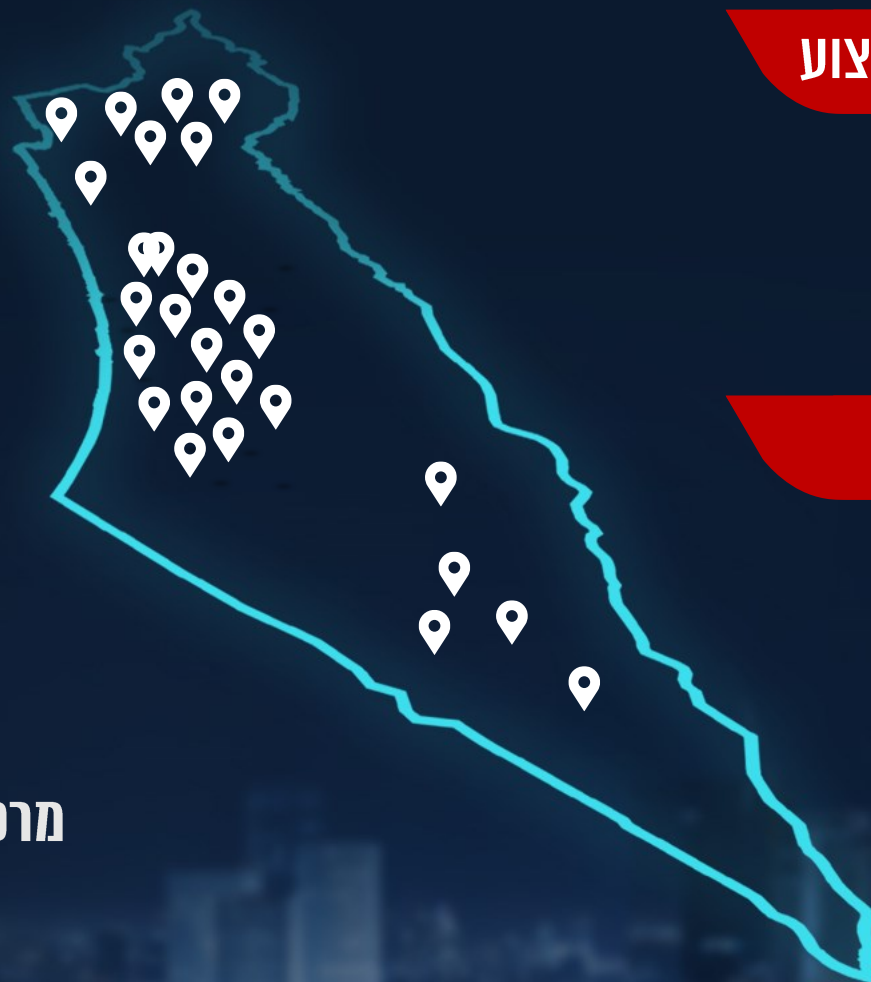
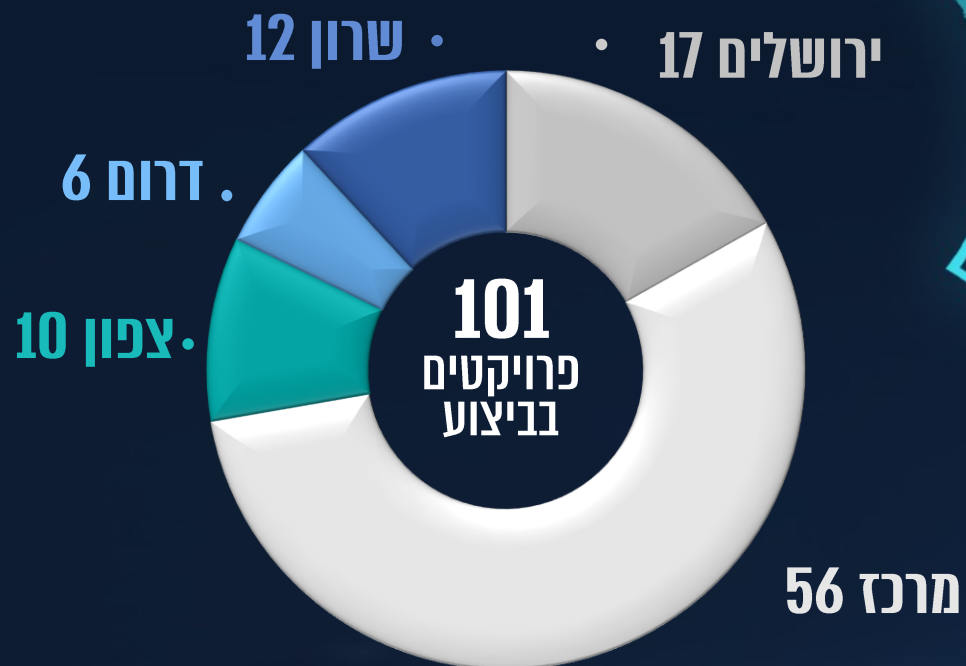
גאוטכניקה
וביסוס קרקע



מפעלי
תעשייה



בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע

101

ערים

40

היקף צבר לביצוע

18.6

מליארד ש"ח

חוסן פיננסי

ליום 30 ביוני 2025

3.9

מיליארד
ש"ח

שווי
שוק

למועד הדוח

495

מיליוני
ש"ח

מזומנים
פקדונות
מוגבלים
ובטוחות
סחירות

80

מיליוני
ש"ח

דיבידנד

שהוכרז
לתקופה
1-6/25

13.5

מיליוני
ש"ח

הכנסות
מימון, נטו

83

מיליוני
ש"ח

רווח
נקי

3.3

מיליארד
ש"ח

מחזור
לתקופה

18.6

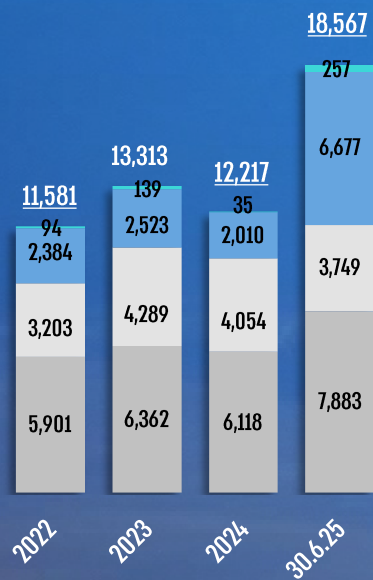
מיליארד
ש"ח

צבר
הזמנות

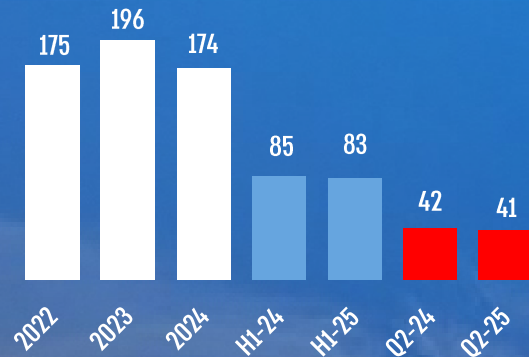
כניסות לצבר
לאחר תאריך
המאזן - 2.8
מיליארד ש"ח

בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

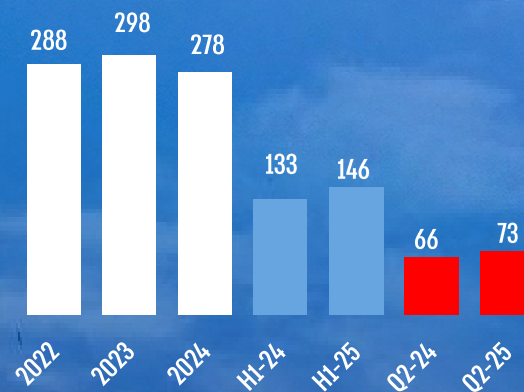
צבר הזמנות



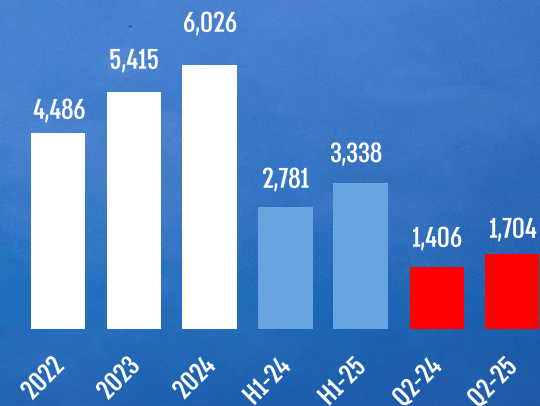
רווח נקי



EBITDA



הכנסות



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



ביג
 גלילות

צבר הזמנות מאוחד

לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר

2022	2023	2024	30.6.25	
5,901	6,362	6,118	7,883	בניה למגורים
3,203	4,289	4,054	3,749	בניה לא למגורים
2,384	2,523	2,010	6,677	ביצוע תשתיות וזכיינות
94	139	35	257	ייזום וביצוע למגורים
11,581	13,313	12,217	18,567	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

יתרת הצבר כוללת לראשונה את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרייקט **הקו הכחול** של הרכבת הקלה בירושלים בהיקף של כ- 5 מליארד ש"ח.



בנייה
למגורים



ייזום
וביצוע
למגורים



4 תחומי
פעילות
עיקריים

א|דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



ביצוע
תשתיות
וזכיינות



בנייה לא
למגורים



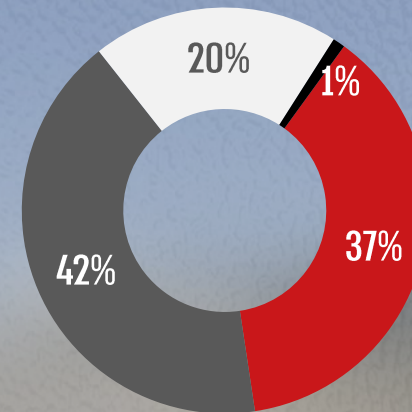
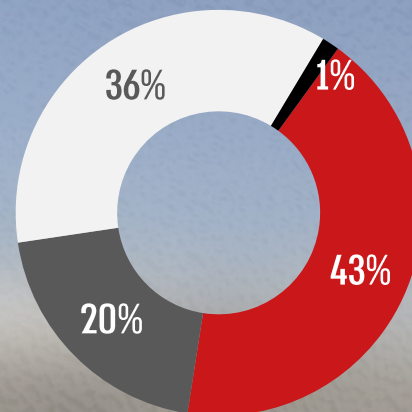
גינדי
Upper House

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

בניה למגורים א לא למגורים בניה למגורים א ביצוע תשתיות וזכיינות א ייזום וביצוע מגורים

צור ל-30.6.25
18.6 מיליארד ש"ח

הכנסות H1-2025
כ-3.3 מיליארד ש"ח

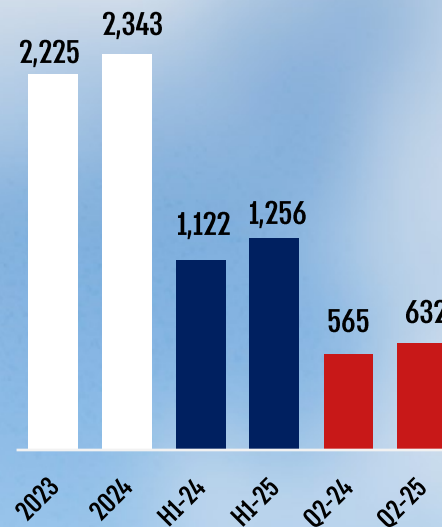


● בניה למגורים ● בניה לא למגורים ● ביצוע תשתיות וזכיינות ● ייזום וביצוע למגורים

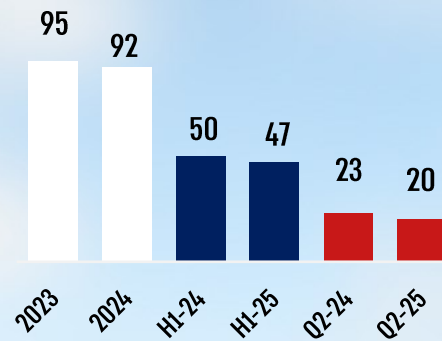
מגדל אחדות רמת גן



הכנסות



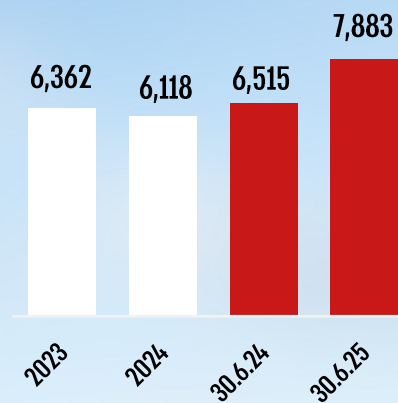
רווח גולמי



בנייה למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מש"ח

צבר





DUO | סמל דרום *

היקף כספי מוערך 502 מ"ח

שיעור גמר 46%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2027

* חלק החברה



סמל צפון
| תל אביב

היקף כספי מוערך 402 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2029



**גינדי
שדה דב**

היקף כספי מוערך 1,091 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2029



אאורה - הסטריפ
| נתניה

פרויקט עם חברת אאורה שסוכם
לאחר תאריך המאזן.
היקף הפרויקט 1.7 מליארד ש"ח,
למשך ביצוע של כ- 5 שנים.



אאורה | רמת חן

היקף כספי מוערך 631 מ"ח

שיעור גמר 45%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



**שער דרום,
ירושלים** | רמת חן

היקף כספי מוערך 467 מ"ח

שיעור גמר 9%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2028



**קרם
ירושלים** | פינוי בינוי

היקף כספי מוערך 470 מ"ח

שיעור גמר 1%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2029

**פרויקטים
בולטים**

בנייה למגורים



אזורים | בן שמן

היקף כספי מוערך **415 מ"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 3, 2028**



אורה
רמת השרון | שלב ב

היקף כספי מוערך **446 מ"ח**

שיעור גמר **24%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 2, 2027**



הסביון | בית שמש

היקף כספי מוערך **547 מ"ח**

שיעור גמר **0%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 3, 2029**



בת ים
MOMENT | השבטים

היקף כספי מוערך **813 מ"ח**

שיעור גמר **77%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1, 2026**



גינדי
רמת אפעל

היקף כספי מוערך **600 מ"ח**

שיעור גמר **14%**

מועד השלמה צפוי **רבעון 1, 2027**



כרמי הנדיב
| שלב א+ב

היקף כספי מוערך **536 מ"ח**

שיעור גמר **93%**

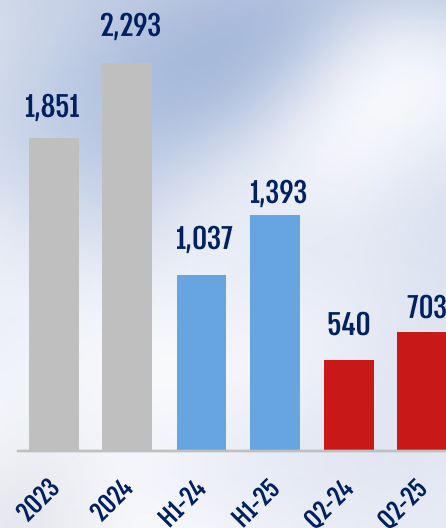
מועד השלמה צפוי **רבעון 3, 2025**

פרויקטים
בולטים המשך
בנייה למגורים

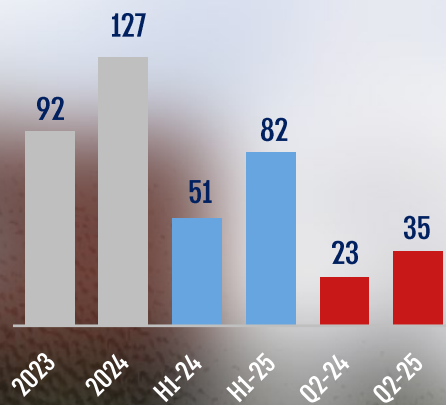
אסותא
באר שבע



הכנסות



רווח גולמי



צבר



בנייה לא
למגורים

צבר הזמנות
הכנסות ורווחיות
מש"ח



משרד המשפטים

היקף כספי מוערך 607 מ"ח
שיעור גמר 99%
מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2025



TOHA 2

היקף כספי מוערך 605 מ"ח
שיעור גמר 82%
מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



קריית הממשלה המחוזית | ירושלים

היקף כספי מוערך 595 מ"ח
שיעור גמר 88%
מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



עד 120 | קריית מוצקין

היקף כספי מוערך 470 מ"ח
שיעור גמר 4%
מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2028



מתחם ה-1000 | ראשון לציון

היקף כספי מוערך 498 מ"ח
שיעור גמר 40%
מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



* LandMark

היקף כספי מוערך 423 מ"ח
שיעור גמר 84%
מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2027

* חלק החברה

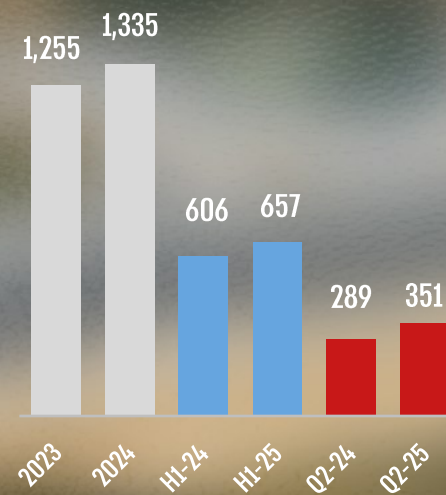
פרויקטים בולטים

בנייה לא למגורים

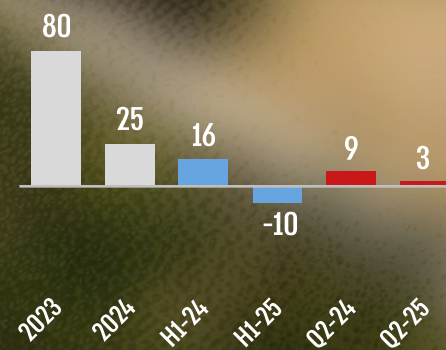


מחלף וינגייט
 קטע 4א

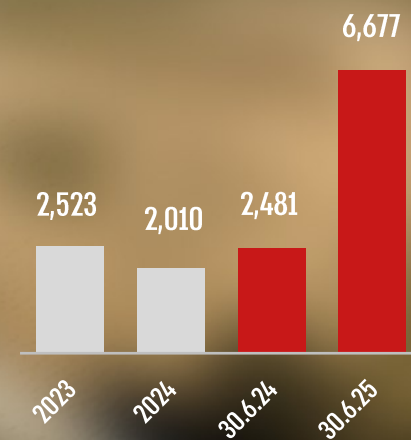
הכנסות



רווח גולמי



צבר



ביצוע תשתיות וזכיינות

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

ביצוע תשתיות וזכיינות



קרית הממשלה ובית המשפט | עפולה

100% החזקה בזכיון
ובקבלן ההקמה

30/3/25 הכרזה על הזכיה

6/5/25 צו לתחילת עבודות



רכבת קלה י-ם קו כחול

4,981 מש"ח היקף ביצוע מוערך

1% שיעור גמר

רבעון 3, 2032 מועד השלמה צפוי

50% החזקה בזכיון

75% החזקה בקבלן



נתיבי היובל

15% החזקה
אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

עד 2031 תקופת
הזיכיון



נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

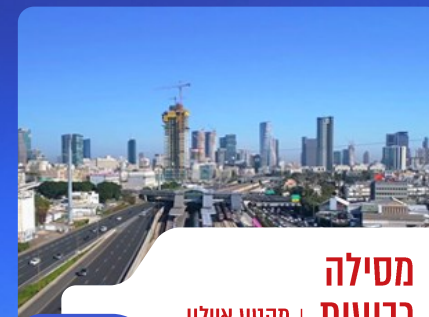
1,110 מש"ח היקף ביצוע מוערך

90% שיעור גמר

רבעון 4, 2025 מועד השלמה צפוי

25% החזקה בזכיון

50% החזקה בקבלן



מסילה רביעית | מקטע איילון

501 מש"ח היקף ביצוע
מוערך

28% 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 A	וורשה	פולין	100%	20	20	0
Denya Spring View B	וורשה	פולין	100%	26	26	0
Denya Spring View C	וורשה	פולין	100%	26	21	5
Denya Spring View D	וורשה	פולין	100%	25	0	25
Denya Spring View E	וורשה	פולין	100%	26	0	26
Denya Spring View F	וורשה	פולין	100%	25	0	25
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	117	86	31
Denya Forest Bloc G	טימישווארה	רומניה	100%	117	0	117
Denya Forest Bloc E	טימישווארה	רומניה	100%	103	0	103
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	24	63
סה"כ						395
						177
						572

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	373	4
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	114	2
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	114	2
סה"כ						9
						698
						707

ייזום וביצוע למגורים

נרקיסים
ראשון לציון



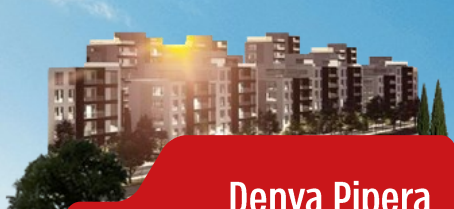


Denya Corbeanca

שטח בשכונת קורביאנקא 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 כ-930 יח"ד ב-49 בניינים בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרה

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

מלאי מקרקעין



Denya Lake

שטח בשכונת פיפרה, לבניית 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 סוזמין 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 E

בניין 6 מתוך 6, בן 12 קומות ו-103 יח"ד הבניה החלה במהלך 2025 ותסתיים ב-2027

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 3 משר"ח
 היקף הפרויקט: 103 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc G

בניין 5 מתוך 6, בן 12 קומות ו-117 יח"ד הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב-2026

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 משר"ח
 היקף הפרויקט: 117 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc D

בניין 4 מתוך 6, בן 12 קומות ו-117 יח"ד הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב-2025

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 משר"ח
 היקף הפרויקט: 117 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה

חוזקות יזמיות

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

באלפי ש"ח 30.6.2025

מאזן התחייבויות והון

31.12.2024	30.6.2025	
2,739,106	2,679,580	סך המאזן
2,331,623	2,258,320	סה"כ נכסים שוטפים
1,880,375	1,820,847	סה"כ התחייבויות שוטפות
766,986	772,029	הון



השבטים
בת ים



תודה רבה

אידניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל